

OBJETO: APELO HONORARIOS .

SR JUEZ EN DOCUMENTO Y LOCACIONES DE III NOMINACION

**JUICIO: CONSORCIO ZONA FRANCA TUCUMAN SA -VS-
MOLINO TRIGOTUC SA S/ ESPECIALES (EXPTE 7376/11)**

MARIA JULIA RODRIGUEZ, por derecho propio a V.S.
respetuosamente digo:

I.-

Que en tiempo y forma procesal vengo a interponer recurso de apelación en contra de la sentencia de fecha **12 de Junio de 2023** que regula mis honorarios profesionales por ser contraria a derecho, afectar el principio de congruencia y causarme gravamen, como a continuación lo expondré.

II.-

La sentencia en recurso es contradictoria con las constancias de autos, ya que toma como base regulatoria, el precio del canon mensual de uso por el espacio de terreno cedido libre de edificación, acordado contractualmente por las partes, después de haber implementado el proceso de determinación de precio locativo del inmueble objeto de desalojo establecido en art 39 de ley 5480, por disconformidad de partes y esencialmente por no existir valor locativo del inmueble, conforme lo establece el art 57 de ley 5480.

Apartándose del informe de perito tasador, que establece el valor locativo del inmueble sito en Ruta Nacional 9 KM 1285, ocupado por Molino Trigotuc SA.

Conforme constancias de autos ofrecí como base regulatoria PRESUNTIVA el canon de uso establecido en contrato, en mi carácter de apoderada del condenado al pago de mis honorarios por debajo del monto de la demanda.

Jamás expresé que desistía del derecho que me corresponde a una retribución justa conforme a procedimiento de normas arancelarias a fin de establecer el monto de demanda.

El Art. 254.del CPCyCT, establece que el desistimiento no se presume, debiendo por lo tanto ser expreso.

Cuando se corrió traslado de la base, el demandado me revocó poder general para juicios y utilizo términos indecorosos, que dio lugar a un apercibimiento (sentencia aclaratoria de honorarios) por lo que no existe motivo alguno actual de mi parte, para establecer una base de regulación distinta a la real.

Maxime, que el Juez desestimó la base de regulación de honorarios por mi propuesta y por el condenado al pago de mis honorarios y ordenó el procedimiento de determinación de monto de demanda establecido en art 39 de ley 5480.

Corrobora lo afirmado por mi parte el proveído de fecha 7/11/22 “... **1)** Téngase por contestado espontáneamente en tiempo y forma el traslado conferido. **2)** Conforme lo dispuesto por el inc. 4) del Art. 39 Ley 5.480, procédase por Secretaría al **sorteo** de un Perito Tasador a los fines que determine el canon de alquiler mensual y/o anual del bien objeto de la presente causa, para la oportuna determinación de la base regulatoria de honorarios.” (SIC)

Es decir precluyó la posibilidad de dar por aprobada la base de regulación presunta por mi ofrecida y se inicia la etapa de determinación del canon de

alquiler del bien objeto de la presente causa, para determinar monto de demanda y base de regulación de honorario. Etapa consentida y firme.

Es deber del juez, aplicar el derecho con prescindencia o contra la opinión de las partes, así el art 128 del CPCyCT expresa: **Deberán aplicar el derecho con prescindencia o contra la opinión de las partes, dando a la relación substancial la calificación que le corresponda y fijando la norma legal que deba aplicarse al caso. En todos los casos están obligados a respetar la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia.**

EL VALOR LOCATIVO DEL INMUEBLE OBJETO DE DESALOJO DETERMINADO por perito tasador, ES MAYOR AL canon de uso ESTABLECIDO CONTRACTUALMENTE.

* El contrato base de la acción de desalojo, no es un contrato de locación de inmueble **es un contrato atípico de concesión de uso** con opción de compra del terreno y con la obligación del pago de un canon de uso , haga o no uso de la opción de compra del terreno por parte de Molino Trigotuc.

Y existe un contrato de ampliación de contrato de uso que establece como precio de servicios el 1% de lo que produzca molino Trigotuc SA por la nueva actividad, cuando existe un tarifario vigente por servicios de Consorcio Zona Franca SA.

Es decir, prueba en forma manifiesta que el valor o precio establecido por canon de uso no significa que sea el valor locativo del inmueble objeto del desalojo, ya que debía pagarlo el demandado más allá que haga uso de la opción de compra del terreno libre de edificación..

Por consiguiente , el valor locativo del inmueble objeto de desalojo, no es el precio del canon de uso establecido en CONTRATO sino el determinado por perito tasador al efecto por orden impartida por V.S.

El Juez de primera instancia, no existiendo valor locativo del inmueble objeto de desalojo y ante la disconformidad de las partes con la base de regulación de honorarios estableció el procedimiento de determinación del canon del alquiler real mensual o anual establecido en art 39 de ley 5480

Si VS hubiese constatado que existe valor locativo del inmueble objeto de la demanda en el contrato de concesión de uso no hubiese requerido el procedimiento del art 39 de ley 5480 por innecesario, mas allá de la disconformidad de las partes.

Esto es así por aplicación lisa y llana del art 57 de ley 5480 que establece en su ultimo párrafo “**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 fin del procedimiento de art 39 de ley 5480 es determinar el **valor locativo real del inmueble**, cuando no existe el contractual y las partes no acuerdan base de regulación de honorarios presunta.

El a-quo es contradictorio después de ordenar la aplicación del procedimiento previsto en art 39 de ley 5480 de determinación de base regulatoria para establecer valor locativo del inmueble objeto de desalojo sostener que existía valor locativo en forma contractual, es contradecir sus propios actos.

JURISPRUDENCIA APLICABLE

“La prohibición del venire contra factum proprium es aplicable a la Administración en aquellos casos en los cuales pretenda contradecir su conducta anterior legítima.” SUMARIO DE FALLO, 26 de Marzo de 2002, Id SAIJ: SUQ0013614, Municipalidad de Comodoro Rivadavia c/ T., L.E. s/ Ordinario SENTENCIA.SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA. , 26/3/200

Porque de ser verdad, que existe valor locativo contractual debió aprobar mi propuesta de base de regulación presunta y la desestimó.

El proceso de determinación de valor locativo me beneficia y jamás desistí de mi derecho a percibir una retribución justa, acorde al MONTO DE LA DEMANDA y al interés económico jurídico en juego. El desistimiento del derecho debe ser expreso y no existe en autos, tal desistimiento.

"Si bien, en principio, las cuestiones atinentes a la determinación del monto del proceso y a la interpretación de la ley arancelaria, son ajenas a la instancia extraordinaria, tal principio cede cuando el pronunciamiento carece de la

debida fundamentación y se aparta de las normas legales aplicables, con afectación del derecho a la justa retribución de los profesionales, privándolos de derechos definitivamente incorporados a su patrimonio como consecuencia de las tareas realizadas. Asimismo, cuando la sentencia impugnada no constituye derivación razonada del derecho vigente con arreglo a las circunstancias del caso".
OBS. DEL SUMARIO (OBS. DEL SUMARIO CSJN, Fallos302688 310925, 1822. Fallos 3082211

En síntesis, manifiesto **que el obligado al pago de mis honorarios no cuestionó el valor locativo informado por perito tasador del inmueble con informe técnicos especializados en la materia, tampoco cuestiono el interés aplicable, ni el porcentaje establecido en sentencia, ni el dólar MEP establecido para convertir la deuda a Pesos, Por lo que no es materia a decidir por VE, todos estos aspectos de la sentencia quedaron firmes , solo reclama que no se tome el plazo contractual de duración de contrato que expresamente lo estipulan las partes en contrato y es lo que establece el art 57 de ley 5480, como pauta objetiva a fin de establecer el monto de demanda.**

Lo que si esta cuestionado por mi parte el monto de base regulatoria ya que establece el valor del canon de uso contractual, que no representa el valor locativo del inmueble por apartarse de lo informado por perito tasador luego del procedimiento previsto en art 39 de ley 5480.

III,. HAGO RESERVA DEL CASO FEDERAL

Para el supuesto improbable de no hacer lugar al recurso de apelación interpuesto dejo interpuesto la reserva del caso federal

IV.- REGULE HONORARIOS

Por el principio de economía y celeridad procesal solicito se regulen mis honorarios devengados en II Instancia.

V.- PETITORIO

Por lo expuesto a VS. Pido:

1.- Tenga por presentado en tiempo y forma el recurso de apelación.

2.- Oportunamente eleve al Superior

3.- Tenga presente la Reserva del caso federal

4.- Regule los honorarios devengados en II Instancia por el principio de economía y celeridad procesal.

5.- Haga lugar al recurso de apelación, Costas en caso de oposición.

PROVEER DE CONFORMIDAD

SERA JUSTICIA