

Expediente: **7376/11**

Carátula: **CONSORCIO ZONA FRANCA TUCUMAN S.A. C/ MOLINO TRIGOTUC S.A. S/ X* ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III**

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **21/12/2023 - 00:00**

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

90000000000 - **CEBE, LUIS RODOLFO-DIRECTOR GERENTE DE LA ACTORA**

27176773176 - **RODRIGUEZ, MARIA JULIA-POR DERECHO PROPIO**

20103215782 - **MOYANO, JUAN RAMON-PERITO**

27100171525 - **CONSORCIO ZONA FRANCA TUCUMAN S.A., -ACTOR**

20257358632 - **BRITO, CARLOS GUILLERMO-POR DERECHO PROPIO**

20368662888 - **CEBE, PATRICIO-POR DERECHO PROPIO**

27100171525 - **MARTORELL, LIDIA ESTER-POR DERECHO PROPIO**

20257358632 - **MOLINO TRIGOTUC S.A., -DEMANDADO**

Autos: "CONSORCIO ZONA FRANCA TUCUMAN S.A. c/ MOLINO TRIGOTUC S.A. s/ X* ESPECIALES (RESIDUAL)" - Expte: 7376/11 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 7376/11



H104137598736

Autos: "CONSORCIO ZONA FRANCA TUCUMAN S.A. c/ MOLINO TRIGOTUC S.A. s/ X* ESPECIALES (RESIDUAL)" - Expte: 7376/11 - SALA III -

San Miguel de Tucumán, 20 de diciembre de 2023

Sentencia Nro. 413

Y VISTO :

Los recursos de revocatoria interpuestos por la parte demandada, **Molino Trigotuc S.A.** y por la Dra. **María Julia Rodríguez**, por derecho propio, contra la sentencia n.º 362 de este Tribunal, de fecha 10 de noviembre de 2023, y;

CONSIDERANDO :

I.- Que en fecha 17/11/2023 la parte demandada, Molino Trigotuc S.A., por intermedio de su letrado apoderado, interpuso recurso de revocatoria contra el fallo de referencia.

En primer término, reprocha que la sentencia haya omitido pronunciarse sobre el cuarto agravio expresado en su recurso de apelación, conforme al cual, la aplicación estricta del art. 57 de la ley arancelaria, que ordena multiplicar el valor locativo por el plazo total del contrato (276 meses), arroja un resultado manifiestamente irrazonable.

Señala que el contrato fue extinguido mucho tiempo antes, incluso previo a que se corriera traslado de la demanda de desalojo, en razón de que Molino Trigotuc S.A. compró el inmueble en subasta pública en el mes de abril del año 2012.

Agrega que los honorarios regulados resultan exorbitantes y desproporcionados en relación al mérito, calidad e importancia del trabajo realizado, y por ello, sostiene que deben ser morigerados conforme al art. 1255 del CCCN y del art. 13 de la ley n.º 24.432.

Afirma que el criterio de razonabilidad propuesto por su parte, consiste en tomar en cuenta el tiempo de duración del contrato hasta su extinción, esto es, 84 meses, en lugar del tiempo total del contrato (276 meses).

En segundo lugar, cuestiona que la sentencia haya omitido determinar a cargo de cuál de las partes quedará el pago de los honorarios del perito tasador.

Sostiene que la posición asumida por su parte, de tomar el valor locativo de u\$s 10.000 anuales, era la exacta; mientras que la contraparte y el perito tasador insistieron con su criterio de tomar el valor de u\$s 20.000 anuales.

Por lo expuesto, solicita que se declare que la contraparte debe asumir el pago de los honorarios del perito, en tanto su propuesta resultó muy alejada en relación a la que fue fijada por sentencia de este Tribunal.

Corrido el traslado de ley, en fecha 24/11/2023 contestó la letrada María Julia Rodríguez, por derecho propio, quien solicitó el rechazo del recurso con fundamentos que serán valorados en lo pertinente, en tanto lo amerite la consideración de los agravios vertidos por la contraparte.

A su turno, en fecha 17/11/2023 la Dra. María Julia Rodríguez, por derecho propio, interpuso recurso de revocatoria contra el fallo en crisis.

En primer término, cuestiona que se haya considerado el hecho nuevo consistente en el reajuste del precio decidido en otro proceso, como un hecho sobreviniente.

Sostiene que el objeto de la acción de desalojo es la entrega del inmueble por resolución de un contrato de concesión de uso y por falta de pago del canon estipulado contractualmente en la suma de u\$s 20.000. Argumenta que se trata de la suma reclamada y menciona el art. 39 inciso 1 de la ley n.º 5.480.

Expresa que a los fines de la base regulatoria, corresponde aplicar el art. 57 de la ley arancelaria, que establece que en los procesos de desalojo, el monto será el valor locativo del terreno, si existe, y en caso de no existir, dispone un mecanismo específico para determinar el valor.

Refiere que en el caso, el valor locativo contractual reclamado en la demanda por el uso del terreno es u\$s 20.000 anuales.

Expresa que el Tribunal no puede apartarse de dicho monto, que es lo reclamado en demanda y coincidentemente es el valor locativo del terreno cedido en uso al demandado, determinado por

informe del perito tasador.

Sostiene que el presente juicio de desalojo se encuentra finiquitado, con sentencia firme de fecha 26/12/2018, que declaró resuelto el contrato -cuyo precio se pretende ajustar-, y ningún hecho posterior puede modificar lo resuelto y debatido.

Alega que el pronunciamiento en crisis se aparta de las constancias de autos y de la verdad jurídica objetiva; y viola la cosa juzgada y derechos adquiridos.

Sostiene que el objeto del presente proceso se ciñó a la restitución del uso y goce de lo entregado en virtud del contrato celebrado, y no al reajuste del precio, del que no resulta parte.

En razón de ello, afirma que la decisión de considerar el reajuste del precio efectuado por la sentencia recaída en el expediente n.º 1115/08, resulta extemporáneo, porque precluyó la posibilidad de alegar hecho nuevo o sobrevinientes; y afecta el principio de congruencia.

Alega que los hechos nuevos o sobrevinientes son excepciones y su contenido debe referirse a las pretensiones de alguna de las partes referidas en la demanda o en la contestación, de lo contrario, resultan improponibles.

Sostiene que lo resuelto contradice la propia jurisprudencia de esta Sala, que declaró que en el juicio de desalojo, la discusión sobre el reajuste del precio de la locación, resulta improcedente por desbordar su objetivo (sentencia n.º 312 del 23/10/2018); y aquella que sostiene que el monto del juicio lo constituye el capital reclamado en la demanda (sentencia n.º 172 del 13/06/2022). Por tal motivo, expresa que el decisorio asume gravedad institucional.

Expresa que la decisión afecta derechos adquiridos por su parte, quien reviste el carácter de tercera de buena fe.

Manifiesta que la sentencia reajustó el precio a un importe menor, por frustración del contrato, por no haber cumplido el actor con los servicios de zona franca. Alega que ello no es oponible a terceros que nada tienen que ver con el incumplimiento del actor, ni busca ni establece el valor real del alquiler del terreno.

Concluye argumentando que reviste el carácter de tercera no partícipe de aquél juicio, por lo que la cosa juzgada no la alcanza.

Finalmente, cuestiona que el pronunciamiento omita aplicar el interés moratorio del 6 % anual, que fuera fijado por el juez de primera instancia. Argumenta que tal omisión viola el art. 39 inc. 1 de la ley arancelaria; el principio de congruencia por no haber sido materia de agravios; la integridad del pago, el debido proceso y el derecho de propiedad.

Expresa que lo decidido contradice jurisprudencia de la Sala, que sostuvo que mientras la obligación sea de valor y no haya mutado su naturaleza a dineraria, por vía de la cuantificación en dinero, debe aplicarse una tasa de interés puro (sentencia n.º 286 del 01/09/2023).

Por lo expuesto, solicita que se modifique la sentencia, se establezca una base correcta de regulación, salvando la omisión de interés moratorio y se eleven, en consecuencia, sus honorarios a sus justos límites.

Corrido el traslado de ley, en fecha 30/11/2023 contestó la firma demandada, quien solicitó el rechazo del recurso con fundamentos que serán valorados en lo pertinente, en tanto lo amerite la consideración de los agravios vertidos por la contraparte.

II.- Ingresando en el tratamiento de las cuestiones traídas a examen, por razones de orden metodológico, corresponde expedirnos en primer término sobre el recurso interpuesto por la letrada María Julia Rodríguez, por derecho propio, quien cuestiona que se haya tomado como valor locativo, el precio contractual reajustado por sentencia recaída en autos *'Consortio Zona Franca Tucuman S.A. c/ Molino Trigotuc S.A. s/ Cobro ordinario'*, expte. n.º 1115/08, dictada por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VIII Nominación.

Se adelanta que las quejas de la recurrente no tendrán favorable acogida, en razón de los argumentos que a continuación se exponen.

En la sentencia en crisis, esta Alzada expuso, como punto de partida de su razonamiento, que nos encontramos ante un proceso de desalojo.

Se sostuvo que *"...no puede soslayarse que el objeto de la demanda se ciñó a la restitución del uso y goce de aquello que se había entregado en virtud del contrato celebrado, esto es, el espacio libre de terreno"*.

Así las cosas, el objeto de la demanda no se conforma con el *"reclamo de una suma de dinero"*, como pretende en esta instancia la recurrente, por lo que resulta ajena a la cuestión la norma por ella invocada -art. 39 inc. 1 de la ley arancelaria-.

A los fines de la determinación de la base regulatoria, la norma específica se encuentra en el art. 57 del citado cuerpo normativo, 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 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".

Conforme enseña la doctrina, *"El fundamento por el cual se fija la base regulatoria teniendo en cuenta el valor locativo radica en la naturaleza del juicio de desalojo (...) que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el goce de un bien inmueble ocupado por quien carece de título para ello (...) Es por eso que el monto del pleito en el juicio de desalojo está dado por la renta (real o presunta) del inmueble..."*. (Brito - Jantzon, *"Honorarios de Abogados y Procuradores"*, Ed. El Graduado, pp. 309/310).

Establecido el marco normativo aplicable, el razonamiento sentencial avanzó hacia la indagación relativa a si en autos existe o no aquel *"valor locativo"*.

El Tribunal analizó entonces los términos del contrato que diera origen a las actuaciones y destacó las particularidades del mismo, a saber: la actora (concesionaria de la Zona Franca de Tucumán) cedió a la demandada el uso de un terreno libre y se comprometió a la prestación de servicios anexos -a cambio del pago de un canon-, y por su parte, la accionada se comprometió a realizar la actividad de procesamiento de materias primas de origen vegetal, quedando a su cargo las instalaciones mecánicas y el montaje de la planta industrial, al igual que el aporte de los recursos humanos y técnicos.

Cabe agregar que la cláusula sexta del acuerdo, en su ítem III, establece que *"El canon de uso de espacios incluye el servicio de balanza aduanera"* (f. 58 de autos).

Resulta así claro que las partes no celebraron un contrato de locación de inmueble, sino uno diferente, cuya finalidad y objeto, excedían con creces el mero uso y goce del terreno libre, entregado a la accionada.

Por tal motivo, esta Alzada concluyó que "*no existe en autos un contrato de locación*", por lo que corresponde aplicar en la especie lo dispuesto en el art. 57 *in fine* de la ley n.º 5.480, *ut supra* transcripto.

Ahora bien, se advierte que, en sentido contrario a lo resuelto por este Tribunal, el auto regulatorio de grado, de fecha 13/06/2023, había considerado aplicable en la especie lo dispuesto por el art. 57 primer párrafo de la ley n.º 5.480, y en consecuencia, tomó como valor locativo la suma de u\$s 20.000 anuales, pactada por las partes en el contrato.

Dicho decisorio fue cuestionado por la aquí recurrente al interponer el recurso de apelación contra el fallo en mención.

En efecto, en su memorial de fecha 26/07/2023, la letrada sostuvo que "*El contrato base de la acción de desalojo, no es un contrato de locación de inmueble, sino un contrato atípico de concesión de uso con opción de compra del terreno (...) 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 el contrato...*".

De este modo, surge manifiesta la conducta contradictoria seguida por la letrada, toda vez que en aquella presentación cuestionó que se considerara como valor locativo el precio fijado en el contrato, mientras que en su planteo de revocatoria, pretende precisamente que aquél sea el valor locativo en autos.

La incompatibilidad en las sucesivas conductas observadas por la recurrente, sella la suerte adversa de sus críticas. Así, la letrada no puede pretender volver sobre sus actos y mutar lo manifestado anteriormente, sin violentar la doctrina de los actos propios.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia, en razón de esta doctrina (*nemo potest contra proprium factum venire*), "*las partes no pueden contradecir en juicio sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces; y la sanción de la conducta contradictoria se funda en necesidad de guardar un comportamiento coherente, indispensable para el buen orden y desarrollo de las relaciones. Por esta razón, deviene inadmisibile la pretensión de quien reclama algo en contraposición con lo que anteriormente había aceptado*" (CSJT, sentencia N° 737 del 12/9/2000; sentencia n.º 283 del 23/04/2007, entre otras).

Sin perjuicio de lo expuesto y a mayor abundamiento, el Tribunal analizará los cuestionamientos vinculados a la utilización del precio contractual reajustado, como valor locativo en autos.

En la sentencia atacada, se sostuvo que por aplicación del procedimiento al que remite el art. 57 *in fine* aplicable al caso, debe estimarse el "*valor locativo*", que es aquel que se obtendría de la locación o arriendo del terreno en cuestión.

En dicho análisis, se descartó el resultado de la pericia denominada "*Tasación Judicial de Propiedad*" - cuya aplicación perseguía la aquí recurrente-, en virtud de arrojar un monto global comprensivo tanto del terreno cedido como de la planta fabril instalada por la accionada.

Se explicó que dicho importe no refleja el "*valor locativo*", toda vez que "*Los términos del acuerdo base de la acción, dan cuenta que la instalación de la planta fabril estuvo a cargo de la firma accionada (cláusulas tercera y quinta); habiéndose limitado la cesión de uso a "un espacio libre de terreno", cuya restitución se persiguió con el desalojo*".

Cabe agregar que el Tribunal tampoco consideró conducente el informe denominado "*Valor locativo del terreno*", elaborado por el mismo perito, toda vez que en él se remite al precio pactado por las

partes en el contrato, sin hacer mérito de las particularidades *-ut supra* apuntadas-, que diferencian al acuerdo celebrado por las partes, de una locación de inmueble.

Frente al cuadro de situación descripto y en ausencia de otros elementos de convicción; este Tribunal concluyó que *"el precio pactado por las partes es el que mejor se aproxima al 'valor locativo' del terreno cedido en uso"*.

Es decir, siempre dentro del marco de la estimación que correspondía efectuar (art. 57 *in fine* de la ley arancelaria), se sostuvo que frente a las alternativas presentadas, el precio del contrato es el que más se *aproxima* al valor locativo buscado.

Cabe insistir, a fin de evitar confusiones, que se habla de *aproximación* y no de *identidad*, en tanto el contrato base de la acción no constituye una locación de inmueble, y el canon pactado incorpora en su *quantum* aspectos que exceden al canon locativo común.

Ahora bien, según fue explicado en el pronunciamiento en crisis, aquél parámetro -precio contractual-, fue a su turno reajustado por sentencia firme de fecha 28/02/2023, recaída en autos " *Consortio Zona Franca Tucumán S.A. c/ Molino Trigotuc S.A. s/ Cobro ordinario*", expte. n.º 1115/08.

Según se desprende del citado pronunciamiento, transcrito en su parte pertinente en la sentencia atacada, la magistrada interviniente valoró que la finalidad perseguida en el contrato consistía en el *"uso de espacios para instalación de industria alimentaria destinada a procesamiento y transformación de materias primas con destino a exportación desde Zona Franca"*.

Consideró que dicha finalidad se vió frustrada en razón del dictado de la Instrucción n.º 6/2004 que impidió el desarrollo de la actividad, y que la accionada sólo pudo funcionar luego de obtener una medida cautelar, aunque tuvo que operar bajo el régimen aduanero general.

En razón de ello, la jueza concluyó que el canon pactado para el segundo año en la suma de u\$s 10.000 constituye el precio que debió mantenerse luego de frustrarse la finalidad perseguida en el contrato; y lo reajustó a dicho monto.

Así las cosas, siguiendo la lógica de este Tribunal de estimar que en ausencia de otros elementos, el precio pactado por las partes es el que *"mejor se aproxima"* al *"valor locativo"*, resulta evidente que el *"precio reajustado"* guarda aún mayor proximidad, en virtud de verse frustrada la finalidad del contrato celebrado, que justificaba el mayor precio del canon convenido.

A la luz de la reseña efectuada, se reafirma que la base regulatoria fue fijada conforme a la normativa aplicable, a las constancias de autos y a las cuestiones debatidas en el proceso, no verificándose la afectación al principio de congruencia, que denuncia la recurrente en su presentación.

En efecto, nos encontramos ante un juicio de desalojo, que persigue la restitución del uso y goce del inmueble objeto de litigio; y en razón de ello, la base regulatoria se conforma teniendo en cuenta el valor locativo y siguiendo el mecanismo establecido en la norma específica, art. 57 de la ley arancelaria.

Por tal motivo, carece de fundamento fáctico y jurídico la pretensión de la recurrente de considerar que el objeto de la demanda se conforma con el *"reclamo de una suma de dinero"*, en función de lo cual, invoca el art. 39 inciso 1 de la ley arancelaria.

Por lo mismo, la cuestión no reviste analogía con el antecedente de esta Sala invocado por la recurrente, relativo a un proceso de diferente naturaleza (cobro de expensas), en el que sí resulta aplicable el art. 39 inc. 1, antes citado, a los fines de fijar la base regulatoria (sentencia n.º 172 del

13/06/2022).

Tampoco existe analogía con los hechos que motivaron el pronunciamiento n.º 312 del 23/10/2018; toda vez que la discusión allí suscitada se vinculó estrictamente con el fondo del proceso y no con la conformación de la base regulatoria; y por tanto, no se verifica la gravedad institucional que alega la recurrente.

Se destaca que es ésta la oportunidad procesal pertinente para fijar y discutir lo relativo a la base regulatoria, razón por la cual, no existe cosa juzgada ni derechos adquiridos sobre el particular, que pudieran verse afectados.

Bajo tal premisa -etapa procesal oportuna-, luego de producidas las estimaciones de base regulatoria y agregados los elementos correspondientes -art. 57 *in fine* de la ley n.º 5.480-, el reajuste del precio dispuesto por resolución del 28/02/2023 del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VIII Nominación, constituye un "*hecho sobreviniente*", ponderado en tiempo oportuno, del que no cabe prescindir en la sentencia que dirime el asunto.

Cabe insistir que de lo que aquí se trata, es de arribar a aquél valor que se obtendría del alquiler del terreno objeto de litigio, y en dicho análisis, el "*precio ajustado*" constituye el parámetro que mejor se aproxima a aquél valor.

No resulta relevante a los fines de dicha determinación, el alegado carácter de "*tercera*" en el proceso en que se dispuso el reajuste, pues idéntica condición le asiste a la letrada respecto del precio pactado en el contrato, cuya aplicación pretende.

Sin perjuicio de ello, el Máximo Tribunal Provincial tiene dicho que "*...El recurrente no es destinatario del efecto directo del contrato, pero ha de sufrir sus efectos indirectos o reflejos. En consecuencia, sufre materialmente, o de hecho los efectos de dicho negocio jurídico, cuyo precio ha sido adoptado por la ley como pauta para fijar la base regulatoria, de modo análogo a como sufriría materialmente los efectos de una sentencia de condena que sin embargo no lo afectaría jurídicamente -pues, estrictamente hablando, el letrado no es "parte" substancial en el proceso- cuyo monto fuera contemplado por la ley como referencia para fijar esa base*" (CSJT, sentencia n.º 832 del 10/08/2015).

Por todo lo expuesto, se desestiman las quejas de la recurrente y se mantiene la solución propiciada en la sentencia en crisis.

Continuando con el tratamiento de los motivos recursivos, la letrada reprocha que el Tribunal haya omitido actualizar la base regulatoria, con el porcentaje del 6 % anual fijado en el auto regulatorio del juez de grado.

El cuestionamiento resulta improcedente. Se advierte que el juez de grado consideró aplicable en la especie el art. 57 primer párrafo de la ley arancelaria, que se refiere al supuesto en que existe valor locativo; en cuyo caso expresamente la norma dispone que "*Cuando corresponda se actualizará el valor locativo*".

Por el contrario, conforme fue decidido por este Tribunal en la sentencia en crisis -criterio defendido por la propia recurrente al plantear el recurso de apelación contra el auto regulatorio antes referido-, no existe relación locativa entre las partes y, por lo tanto, para la determinación de la base regulatoria, cabe acudir al procedimiento establecido en el art. 57 *in fine* de la ley n.º 5.480.

A su turno, la citada disposición remite a lo dispuesto en los incisos 3 y 4 del art. 39 de la ley arancelaria, que contemplan el supuesto en que no se demanda una suma de dinero - a la que cabría incorporar los intereses (conf. art. 39 inc. 2 de la ley)-, sino un bien susceptible de apreciación pecuniaria, cuyo "*valor real*" cabe estimar según el procedimiento allí previsto.

En consecuencia, toda vez que la sentencia en crisis revocó el pronunciamiento de grado y modificó la base regulatoria por aplicación del art. 57 *in fine* de la ley arancelaria, no corresponde adicionar intereses, como pretende la recurrente.

Por lo considerado, corresponde confirmar el pronunciamiento en crisis y rechazar el recurso de revocatoria incoado por la letrada María Julia Rodríguez, por derecho propio.

Tocante a las costas, si bien nuestro ordenamiento procesal adhiere a un principio corriente en la legislación argentina y cuyo fundamento reside en el hecho objetivo de la derrota (art. 61 del Código Procesal Civil y Comercial -"CPCC"-, ley n.º 9.531), como excepción admite el apartamiento de tal regla y la imposición de costas en el orden causado, cuando el juez considere que hay mérito para ello.

Este mérito suele justificarse en la existencia de "*razón probable o fundada para litigar*", que se presenta cuando la parte ha podido creer con fundamento que la acción podía ser viable.

Lino Palacio expresa que la existencia de "*razón fundada para litigar*" constituye una fórmula provista de suficiente elasticidad que resulta aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar que la parte vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en el pleito (Palacio, Lino, "*Derecho Procesal Civil*", Tomo III, pág. 373, Ed. Abeledo Perrot, Bs.As).

Como advierte Alsina, en estos supuestos lo que en realidad se toma en consideración es la buena fe del vencido, apartándose del criterio objetivo de la derrota (Alsina, Hugo, "*Tratado teórico y práctico de derecho procesal civil y comercial*", Ediar 1965, T IV, pag.547/548). Por ello, se ha entendido, que la razón probable para litigar no constituye motivo suficiente para eximir del pago de las costas al litigante vencido, sino sólo en casos verdaderamente excepcionales (Loutayf Ranea, Roberto; "*Condena en costas en el proceso civil*", Ed. Astrea, pág. 79).

En el *sublite*, la cuestión debatida fue de compleja dilucidación y así lo exhiben las diferentes soluciones arribadas por la sentencia de primera instancia y de esta Alzada.

En dicho contexto, cabe considerar que la letrada vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en la contienda; lo que justifica, en las particulares circunstancias de autos, imponer las costas del recurso, en el orden causado (art. 62 *in fine* del CPCC, ley n.º 9.531).

III.- Corresponde ingresar en el tratamiento de las quejas formuladas por la parte demandada contra el pronunciamiento en crisis.

Confrontadas aquellas con las constancias de autos y la normativa aplicable, se adelanta que el remedio recursivo no tendrá favorable acogida, por los argumentos que a continuación se desarrollan.

En primer término, la firma accionada cuestiona la aplicación estricta del art. 57 de la ley n.º 5.480, por considerar que luego de multiplicar el valor locativo por el plazo contractual, se arriba a un resultado exorbitante y desproporcionado en relación al mérito, calidad e importancia del trabajo realizado.

Por ello, solicita que el Tribunal, en uso de la facultad morigeratoria prevista en el art. 1255 del CCCN y en el art. 13 de la ley n.º 24.432, reduzca a 84 meses el tiempo a computar, en lugar de tomar los 276 meses que establece el auto regulatorio de primera instancia.

La pretensión resulta improcedente. El art. 57 de la ley arancelaria prevé que cuando el destino dado al bien objeto de litigio sea uno diferente a vivienda, el valor locativo debe multiplicarse por "24 meses o el plazo contractual, si éste fuera mayor".

La doctrina enseña que *"No debe confundirse la real ocupación del inmueble con el período fijado por la norma a los efectos de establecer la base regulatoria. Aquél puede ser mayor o menor que éste"* (Brito - Jantzon, *"Honorarios de Abogados y Procuradores"*, Ed. El Graduado, p. 311).

Los mismos autores enseñan que en los desalojos sin vínculo locativo, como ocurre en el presente, luego de determinado el valor locativo conforme al procedimiento establecido en el art. 57 *in fine* de la ley arancelaria; la integración de la base regulatoria dependerá del destino dado al bien objeto de litigio. Si se trata de vivienda, deberá multiplicarse el valor locativo por 18 meses; en los restantes destinos, corresponde multiplicar aquél valor por 24 meses o por el plazo contractual, si éste fuera mayor. (conf. Brito - Jantzon, *"Honorarios de Abogados y Procuradores"*, Ed. El Graduado, p. 312).

De allí que a los fines de conformar la base regulatoria, deba estarse a lo establecido en la norma bajo análisis, sin que corresponda su reducción con fundamento en las facultades morigeratorias conferidas por el art. 1255 del CCCN y en el art. 13 de la ley n.º 24.432.

Es que, conforme a la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, la base regulatoria debe conformarse de acuerdo a lo establecido en la ley, y luego, si los montos resultantes de la aplicación de la escala arancelaria resultan desproporcionados respecto de la importancia del trabajo cumplido, se analizará la aplicación de la facultad morigeratoria establecida en el art. 13 de la ley arancelaria (CSJT, sentencia n.º 849 del 28/06/2017).

El presente proceso fue iniciado en el 22/10/2010, obteniendo sentencia de fondo firme en fecha 29/05/2019 (luego de nueve años), motivo por el cual, ponderando la labor profesional realizada con el monto del asunto, la complejidad del mismo, la posición económica de las partes y demás pautas del art. 15 de la ley arancelaria, el resultado arribado se considera ajustado a derecho, no correspondiendo en la especie, hacer uso de las referidas facultades morigeratorias.

Por lo expuesto, se desestiman los cuestionamientos de la recurrente sobre el particular.

Tocante a la omisión incurrida por el Tribunal en la sentencia impugnada, consistente en no haberse expedido sobre quién debe afrontar los honorarios del perito desinsaculado en autos, asiste razón al recurrente, por lo que corresponde emitir pronunciamiento sobre el particular.

En efecto, el art. 39 inc. 4 de la ley n.º 5.480, al que remite el art. 57 *in fine* del citado cuerpo normativo, establece que *"Si no hubiere conformidad o aproximación entre las estimaciones que permitan efectuar la determinación del monto, el tribunal, previo dictamen de un perito tasador designado de oficio, determinará el valor y establecerá a cargo de quién quedará el pago del honorario de dicho perito, de acuerdo con las posiciones sustentadas respectivamente por las partes"*.

Así las cosas, del análisis de las constancias de autos se desprende que corrido el traslado de la base regulatoria propuesta por la letrada Rodríguez, que fijaba el valor locativo en la suma de u\$s 20.000 anuales; en fecha 28/10/2022 la demandada, Molino Trigotuc S.A., la impugnó, con fundamento en que el valor locativo ascendía a la suma de u\$s 10.000 anuales.

En atención a ello, en fecha 07/11/2022 el *a quo* dispuso el sorteo del perito tasador, a los fines del art. 39 inc. 4 de la ley arancelaria.

En fecha 17/03/2023 el perito presentó dos informes, denominados *"Valor locativo del terreno"* y *"Tasación Judicial de Propiedad"*, fijando el valor locativo en la suma de u\$s 20.000 anuales (u\$s 1667 mensuales) en el primero y u\$s 120.000 mensuales en el segundo.

Luego, en fecha 17/04/2023 la demandada impugnó el dictamen pericial, oportunidad en que modificó su posición anterior, y fijó el valor locativo en la suma de u\$s 500 mensuales.

Corresponde advertir que atento al modo en que este Tribunal arribó a la estimación del "*valor locativo*" en autos, los informes periciales no fueron conducentes al fin requerido, motivo por el cual, su resultado no aprovechó ni fue benéfico para ninguna de las partes de la contienda.

A lo expuesto, se agrega que si bien la sentencia atacada fijó el valor locativo en la suma de u\$s 10.000 anuales, cifra que coincide con la posición inicial asumida por la demandada; ésta modificó luego su conducta, reduciendo a u\$s 500 anuales el valor locativo.

En razón de lo expuesto, en las particulares circunstancias de autos, el Tribunal estima equitativo que los honorarios regulados al perito sean soportados en un 50 % por la letrada María Julia Rodríguez y en un 50 % por la demandada Molino Trigotuc S.A.

De resultas, los cuestionamientos de la demandada recurrente se acogerán parcialmente y, en consecuencia, se revocará el punto V) del auto regulatorio de fecha 12/06/2023, disponiendo que las costas sean soportadas por las partes de la contienda, en la proporción indicada.

Tocante a las costas del recurso, toda vez que se verifican vencimientos recíprocos, corresponde su imposición en el orden causado (conf. art. 62 *in fine* del CPCC, ley n.º 9.531).

Por ello,

RESOLVEMOS :

I.- NO HACER LUGAR, por lo considerado, al recurso de revocatoria deducido por la letrada **María Julia Rodríguez**, por derecho propio, contra la sentencia n.º 362 de este Tribunal, de fecha 10 de noviembre de 2023, la que se confirma. **COSTAS** conforme se considera.

II.- HACER LUGAR PARCIALMENTE, por lo considerado, al recurso de revocatoria deducido por la parte demandada, **Molino Trigotuc S.A.**, contra la sentencia n.º 362 de este Tribunal, de fecha 10 de noviembre de 2023, y en mérito de ello, se revoca el **punto V) del auto regulatorio de fecha 12/06/2023**, disponiéndose en sustitutiva: "**COSTAS del Perito Tasador Juan Ramón Moyano, en un 50 % a cargo de la letrada María Julia Rodríguez y en un 50 % a cargo de la demandada, Molino Trigotuc S.A., conforme a lo considerado**". **COSTAS** conforme se considera.

HÁGASE SABER

LUIS JOSÉ COSSIO RODOLFO M. MOVSOVICH

Actuación firmada en fecha 20/12/2023

Certificado digital:
CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:

CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

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