

Expediente: **3245/23**

Carátula: **CONSORCIO PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB C/ FUENZALIDA IVANNA NEREA Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **27/12/2025 - 00:00**

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

90000000000 - FUENZALIDA, IVANNA NEREA-DEMANDADO

90000000000 - MURIAS GONZALEZ, FRANCO GERARDO-DEMANDADO

20222632200 - GIMENEZ LASCANO, OSCAR-POR DERECHO PROPIO

20224140933 - CONSORCIO PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB, -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II

ACTUACIONES N°: 3245/23



H104128902329

AUTOS: CONSORCIO PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ FUENZALIDA IVANNA NEREA Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N° 3245/23.

San Miguel de Tucumán, 26 de diciembre de 2025

Sentencia N° 297

Y VISTO:

Para resolver el recurso de apelación concedido en autos al letrado Oscar Gimenez Lascano, en contra del punto II) de la sentencia del 11 de marzo de 2025, que regula sus honorarios por su actuación en los presentes autos, y;

CONSIDERANDO:

La sentencia reguló honorarios al letrado Gimenez Lascano en \$440.000, por las actuaciones cumplidas en la presente ejecución.

Contra dicha regulación el letrado actor por considerarlos bajos los apeló al entender que no se incluyó el 55% previsto en el art. 14 de la ley arancelaria (en adelante LA).

Reprocha que los honorarios regulados son notablemente inferiores a los mínimos legales establecidos por la ley 5480.

Radicados los autos en este Tribunal, en fecha 18/12/2025 pasan los autos para resolver.

Del análisis de las actuaciones se desprende que el presente trata de un cobro ejecutivo de expensas en el que no hubo planteo de excepciones, dictándose sentencia el 11/03/2025, que hace lugar al cobro de expensas iniciado por el consorcio.

Al regular honorarios la Sra. Jueza de grado expresa que a fin de calcular la base regulatoria, toma el monto de demandada actualizado con la tasa activa, cuyo resultado es reducido en un 30% por no haberse interpuesto excepciones, otorga el 14% para el letrado interviniente y a ello adiciona el 55% por su actuación como apoderado de la parte actora.

Al efectuar los cálculos se obtiene un monto inferior al mínimo legal por lo que se otorga el valor de una consulta escrita (conforme lo expresa en el considerando); sin perjuicio que finalmente regula \$440.000.

En lo que se refiere a la falta de aplicación del art. 14 de la ley 5480 en la regulación de honorarios recurrida, debe considerarse, que con diferente composición este Tribunal sostuvo, que dentro de las previsiones descriptas ya están ponderados los honorarios procuratorios por la actuación en el doble carácter (art. 14 LA), por lo que no corresponde adicionarlos en esta ocasión.

Ello porque el 55% previsto por el art. 14 LA ya se encuentra englobado en los cálculos practicados. Véase que como la suma obtenida no alcanzaba al mínimo legal establecido, fue necesario elevarla hasta alcanzar dicho piso.

En este sentido la jurisprudencia dijo: “Es claro que el honorario mínimo legal (art. 38 in fine ley 5.480) se aplica para los casos en los que el resultado al que se arriba una vez realizadas las operaciones aritméticas de acuerdo a las escalas y porcentajes legales, no logra superar el valor de una consulta escrita. En tal caso, los honorarios procuratorios (55%) que corresponden al letrado que actuó en el doble carácter (art. 14 ley 5.480) ya fueron contemplados al efectuar los cálculos conforme con las pautas arancelarias y el resultado al que se arriba no supera la suma fijada como mínimo legal establecido, como ocurre en autos.” (CCCC, Sala II, “Coronel Ramón Alfredo C/ Caja De Seguros De Vida S.A. S/ Cobros (Ordinario)”, Sentencia N° 235 del 17/05/2017).

“Siendo que la ley arancelaria debe aplicarse sobre la base regulatoria -no cuestionada al fundar su recurso-, aun cuando el desempeño profesional sea excepcionalmente notable, no puede el Juez extenderse más allá -en caso de no superación- del tope legal del art. 38 *in fine*, al cual se arriba -como se aclarara- luego de haber considerado las pautas regulatorias de la ley 5480, expresamente indicadas por el *aquo*. Entre dichas consideraciones se encuentra el carácter de la intervención (art. 14, LA), por lo cual, si aún contemplado la labor profesional desde tal óptica, no logra superarse el mínimo legal, resulta correcta la aplicación -lisa y llana, a fin de no caer en una redundante aplicación de normas ya consideradas- del art. 38 in fine, como se hizo, esto es, sin añadir los procuratorios antes valorados. Obrar en sentido contrario carecería de base normativa alguna” (CCCC, Sala III, “Villagra Jorge David vs. Falcone Juan Domingo y Otro s/ Daños y Perjuicios”, Sentencia N° 213 del 21/08/2020).

En igual sentido, Guillermo Mario Pesaresi al comentar sobre los honorarios mínimos arancelarios, coincidiendo con la doctrina de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, entiende que “respecto de la alícuota del 50% en caso de procuración, a los fines previstos por los mínimos fijos (UMA) no corresponde ni adicionarlo ni restarlo, so pena de ser confiscatorio su resultado.

El art. 14 de la ley 5480 reglamenta un sistema de reparto o proporciones según sea la forma en que el letrado ha actuado en la causa, pero de ninguna manera puede erigirse en una vía para distorsionar la retribución mínima prevista por la misma ley e incrementar el costo del servicio de justicia de manera injustificada.

La solución propiciada es la que mejor se compadece con una sana hermenéutica desde el punto de vista del valor de resultado de la interpretación. No debe olvidarse la presunción de coherencia que reina en el sistema de normas. La interpretación debe efectuarse de tal manera que las normas armonicen entre sí y no de modo que se produzcan choques, exclusiones o pugnas entre ellas.

Para una prolija aplicación del derecho es preciso razonar nítidamente, ya que la tarea vital a la que el judicante se enfrenta radica no solo en la atribución de sentido a los textos legales sino también en la determinación de su télesis, debiendo optarse siempre por las alternativas más convincentes, más razonables o, si se quiere, más justas.

Como decía Forniellas, “no es posible que el intérprete maneje los artículos del Código en un estado de indiferencia por los resultados” (Forniellas, “Reivindicación contra el adquirente de buena fe”, J.A. 1943-IV, Sec. Doctrina, pág. 12 n° 4). Tampoco se trata, desde luego, como apuntaba LLambías, de definir siempre la inteligencia de la norma por el mejor resultado que espera obtener de ella el intérprete, pues esto importaría una suerte de hipocresía jurídica que provocaría un mayor mal que el esperado por el resultado de la interpretación. Pero lo que sí es válido es que cuando legítimamente sea dable extraer de la norma dos o más significaciones se opte por aquella que reporte el mejor resultado o el más justo conforme las exigencias de la materia social sometida al imperio de la norma (cfr. Llambías, “Tratado de Derecho Civil - Parte General”, ed. Abeledo Perrot, 1975, T.I, pág. 118, n°v128) (AR/JUR/18995/2009).

Este criterio ha sido sostenido por esta Sala - como se dijo, con diversa integración - en las causas “Fernández Germán Hugo c/ Madrid Omar Carlos s/ Cobro Ejecutivo”, Expte. N° 513/20, sentencia N° 213 del 17/12/2020, “Provincia de Tucumán -D.G.R.- c/ Córdoba Diego Hugo s/ Ejecución Fiscal”, Expte. N° 5829/17, sentencia N° 57 del 11/03/2021; “Valle Fértil S.A. c/ Arroyo María Fernanda s/ Cobro Ejecutivo”, Expte. N° 5792/17, sentencia N° 89 del 14/05/2021; “HSBC Bank Argentina S.A. c/ Rodeo del Aliso S.R.L. s/ Cobro Ejecutivo”, Expte. N° 11462/16, sentencia N° 185 del 25/08/2021; “Municipalidad de San Miguel de Tucumán c/ Marzán S.R.L. s/ Ejecución Fiscal”, Expte. N° 8282/17, sentencia N° 197 del 03/09/2021; “Provincia de Tucumán -D.G.R.- c/ Pacha S.R.L. s/ Ejecución Fiscal”, Expte. N° 3039/15, sentencia N° 200 del 08/09/2021; y “Preferencial S.A. c/ Bustamante Mónica Laura s/ Cobro Ejecutivo”, Expte. N° 8529/19, sentencia N° 205 del 10/09/2021; “Visir S.A. c/ Julio, José Antonio s/ Cobro Ejecutivo”, expte. N°5942/20, sentencia n° 304 del 17 de diciembre de 2021.

En igual sentido, el miembro del cimero Tribunal Dr. Antonio D. Estofán en el antecedente “E.F.A.S. S.R.L. vs. S.E.O.C. (Soc. De Empleados Y Obreros Del Comercio) s/ Cobro (Ordinario)”, Expte. N° 9524/95, sentencia N° 416 del 10/05/2021 sostuvo: “Cuando la aplicación de los porcentajes previstos en la primera parte del art. 38 de la Ley N° 5.480 represente un valor inferior al establecido para una consulta escrita, el juez deberá regular directamente el valor de ésta última. Ello implica la necesidad de que el magistrado efectúe una comparación entre el resultado que obtiene a partir de la aplicación del mecanismo previsto en la primera parte del art. 38, complementado con la norma del art. 14 de la misma ley y el valor establecido para una consulta escrita. En función de ello, en los casos en que el profesional actúa en el doble carácter de patrocinante y apoderado, aquella comparación a la que hicimos referencia respecto del mínimo legal, debe tener en cuenta los honorarios que corresponderían al profesional en el doble carácter, y sólo cuando esa regulación es inferior al valor establecido para una consulta escrita, se aplicará ésta última. Siendo consecuente con ello, y teniendo en cuenta que el valor establecido para una consulta escrita constituye lo fijado por la ley para garantizar la dignidad de la labor profesional, una nueva valoración de la temática me convence que cuando se regula el mínimo legal previsto en el art. 38, in fine, de la Ley N° 5.480, no corresponde agregar a la suma regulada (valor establecido para una consulta escrita) el cincuenta y cinco por ciento (55%) que la ley prevé para el apoderado cuando el profesional actúa en el doble carácter (patrocinante y apoderado)”.

Ahora bien, con la actual integración de este Tribunal, llegamos a idéntico resultado, es decir: no adicionar el porcentual del 55% en concepto de procuratorios cuando la regulación de primera instancia responde a la consulta escrita; ello en tanto, en casos como el presente donde el monto debatido es bajo, es de aplicación la facultad conferida por el art. 13 de la ley n° 24.432 y por el art.1255 del Código Civil y Comercial de la Nación, al existir motivos suficientes para fijar los honorarios por debajo de los valores establecidos por aquélla. De manera tal, que la conclusión a la que se arriba es la misma, aunque por diferentes senderos argumentales.

En efecto, el art. 13 de la ley n.° 24.432 -a la que nuestra provincia adhirió por ley n.° 6715 (B.O 29/12/1995)- dispone que *"Los jueces deberán regular honorarios a los profesionales, peritos, síndicos, liquidadores y demás auxiliares de la justicia, por la labor desarrollada en procesos judiciales o arbitrales, sin atender a los montos o porcentuales mínimos establecidos en los regímenes arancelarios nacionales o locales que rijan su actividad, cuando la naturaleza, alcance, tiempo, calidad o resultado de la tarea realizada o el valor de los bienes que se consideren, indicaren razonablemente que la aplicación estricta lisa y llana de esos aranceles ocasionaría una evidente e injustificada desproporción entre la importancia del trabajo efectivamente cumplido y la retribución que en virtud de aquellas normas arancelarias habría de corresponder. En tales casos, la resolución que así lo determine deberá indicar, bajo sanción de nulidad, el fundamento explícito y circunstanciado de las razones que justificaren la decisión"*.

Idéntica facultad consagra el art. 1255 del CCCN, al establecer que "*Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución*".

Calificada doctrina enseña que el art. 13 de la ley n.º 24.432 reconoce su origen en "*...el tradicional criterio de la CSJN en función del cual siempre se puso énfasis en la relación de proporcionalidad que debe existir entre la labor profesional y el honorario correspondiente, y que habilita -con la sola comprobación de la desproporción y con independencia de lo que las escalas arancelarias manden- no sólo a perforar los montos o porcentuales mínimos, sino también a superar los máximos, en nombre del derecho a una retribución justa (arts. 14, 14 bis y 17, Constitución Nacional)*" (Pesaresi, Guillermo Mario, "*Derecho transitorio y perforación de honorarios mínimos*", LL AR/DOC/886/2003).

En esta línea, el Máximo Tribunal Nacional tiene dicho que "*...Si bien los honorarios están dados por la onerosidad de los servicios prestados, tal condición no admite como único medio para satisfacerla el apego a las escalas de los aranceles respectivos, pues la justa retribución que reconoce la Constitución Nacional en favor de los acreedores debe ser conciliada con la garantía de igual grado que asiste a los deudores de no ser privados ilegítimamente de su propiedad al verse obligados a afrontar honorarios exorbitantes, además de que no puede ser invocada para legitimar una solución que represente un lucro absolutamente irracional, desnaturalizando el principio rector de razonabilidad sentado por el art. 28 de la CN para la tutela de las garantías reconocidas*" (CSJT, fallos 320:495).

Analizada la cuestión propuesta por el recurrente, este Tribunal estima que la fijación arancelaria impugnada es razonable en virtud de las consideraciones efectuadas. Se trata de una solución que en modo alguno implica menoscabar la labor jurídica cumplida por el profesional, sino evitar una regulación cuya magnitud resulte desproporcionada en perspectiva con el monto involucrado y con la tarea efectivamente desarrollada (art. 15 LA), conculcando valores supremos de justicia y de equidad (art. 28 y 17 de la CN).

En igual sentido resolvió esta Sala en lo autos: "*Fuad Asfoura e Hijos S.A.C.I.F.I.A c/ Bali Hai S.R.L s/Cobro Ejecutivo*", Expte: 3800/20 mediante sentencia N° 191 de fecha 18 de septiembre de 2025.

A la luz de tales consideraciones, cualquiera sea el camino elegido entre las posturas expuestas precedentemente, conduce a rechazar el recurso de apelación interpuesto por el letrado Oscar Gimenez Lascano , por derecho propio, en contra de la sentencia de fecha 11 de marzo de 2025 que reguló sus honorarios profesionales .

En relación a las costas, no cabe su imposición por haber tramitado conforme el art. 30 de la ley 5480.

Por ello,

RESOLVEMOS:

RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por el letrado **OSCAR GIMÉNEZ LASCANO**, por derecho propio, contra la sentencia de fecha 11 de marzo de 2025 en lo que respecta a la regulación de honorarios, la que se confirma.

HÁGASE SABER.

M. SOLEDAD MONTEROS LUIS JOSÉ COSSIO

Actuación firmada en fecha 26/12/2025

Certificado digital:
CN=GRUNAUER Lucia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27242002933

Certificado digital:

CN=MONTEROS María Soledad, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27247233933

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>.