

Expediente: 261/11

Carátula: BARAGAÑO MARIA ELVIRA Y OTROS C/ GARCIA ENRIQUE GUILLERMO S/ DIVISION DE CONDOMINIO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 21/03/2024 - 00:00

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

900000000000 - BARAGAÑO, MARIA ELVIRA-ACTOR/A

900000000000 - GARCIA, CESAR HORACIO-ACTOR/A

27284794953 - GARCIA OVEJERO, MARIA JIMENA-ACTOR/A

27315881361 - GARCIA, ENRIQUE GUILLERMO-DEMANDADO/A

20235185440 - OVEJERO, GUSTAVO ANTONIO-POR DERECHO PROPIO

20240590922 - GARCIA, LUCIA DEL VALLE-ACTOR/A

20275811891 - GUTIERREZ COLOMBRES, AGUSTIN-POR DERECHO PROPIO

20165418094 - PAVON, CESAR OMAR-PERITO

20252228986 - CAMPISI, DIEGO-POR DERECHO PROPIO

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 261/11



H102324835978

San Miguel de Tucumán, 20 de marzo de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “BARAGAÑO MARIA ELVIRA Y OTROS c/ GARCIA ENRIQUE GUILLERMO s/ DIVISION DE CONDOMINIO” (Expte. n° 261/11 – Ingreso: 24/02/2011), y;

CONSIDERANDO

1. Que vienen estos autos a despacho para resolver el pedido de regulación de honorarios efectuado oportunamente por el letrado Diego Campisi.

En orden de analizar la oportunidad, tengo que en los presentes autos se encontraban los términos suspendidos, conforme providencia de fecha 09/11/2021, por lo que en 03/12/2021 el letrado Diego Campisi solicita regulación de honorarios por su labor profesional, al entender que su representada habría llegado a un acuerdo extrajudicial con la contraparte, por lo que advirtiendo este Proveyente que en autos han quedado los plazos suspendidos desde diciembre del año 2021, entiendo que corresponde hacer lugar a lo peticionado y proceder a regular los honorarios provisorios de los letrados solicitantes.

2. En la especie nos encontramos ante un proceso de división de condominio que tramitó bajo las reglas previstas en la norma procesal. No obstante ello, debe tenerse presente que la diversidad de los juicios englobados en el referido trámite, torna menester atender, en ciertos casos, a las particularidades que éstos ofrecen, a fin de llegar a establecer una retribución justa y equitativa.

En principio el juicio de división de condominio por tratarse de un proceso especial, se divide en dos etapas (art. 45 de la Ley de Honorarios), una comprenderá el escrito inicial y su contestación, y la segunda, las actuaciones posteriores hasta la sentencia definitiva. A su vez, el trámite de dicho

proceso se rige por los arts. 468 y siguientes de la ley 6.176 que prevén que presentada la petición en forma, el juez citara a las personas indicadas como condóminos a una audiencia. De no haber oposición a la división, el trámite prosigue con la designación de un perito partidario hasta obtenerse la partición o satisfacción de los intereses de cada condómino. Si en cambio, hubiere oposición, puede ocurrir que el actor impulse su demanda sustanciando un juicio ordinario de división, o que deje vencer el plazo legal de veinte días para hacerlo, en cuyo caso se da por concluida la causa y se le imponen las costas.

En el caso concreto, al celebrarse la audiencia del art. 468 Ley 6.176 en 19/04/2018, las partes solicitaron pase a cuarto intermedio. Posterior a ello, en 31/05/2018 se suspenden los términos de común acuerdo.

3. Sin perjuicio de lo manifestado a fines de establecer la base regulatoria y tratándose de una acción de división de dominio, donde el objeto del juicio es un bien inmueble susceptible de apreciación pecuniaria, a los fines de la regulación se imprime el trámite previsto en el art. 39 inc. 3 de la ley 5480, a fin de que las partes y los profesionales intervinientes aporten las pautas valorativas para la determinación de la base regulatoria.

El inc. 3°, completado por el inc. 4° del art. 39 de la ley arancelaria aprehende las situaciones en las que no se demanda una suma de dinero, sino bienes y servicios susceptibles de apreciación pecuniaria. Que la disposición legal aludida, en ningún momento habla de que dichas estimaciones aportadas por las partes deben tenerse como obligatorias para el juez, sino como la misma norma lo establece, se trata de "estimaciones", dejando al magistrado la posibilidad de aplicar las mismas o bien apartarse de ellas si así lo considerase. Es por ello, que al sólo efecto de poder determinar la base regulatoria en el presente juicio, se observó este último procedimiento que prescribe la norma arancelaria. Dando así la oportunidad a las partes y profesionales intervinientes, para que estimen la base regulatoria. Si el procedimiento ha sido efectuado en autos, éste es sólo un instrumento que arrima al juzgador una estimación de la valuación del bien o servicio de que se trata no siendo obligatorio para el magistrado sujetarse a alguna de estas pautas (CSJT, in re "Rodríguez Muera Antonio H. c/ Ituarte Marcos Raúl y O. s/ División de Condominio" sentencia N° 737 del 11/08/2008, Dres. Gandur, Brito y Sbdar).

Así, las valoraciones aportadas por las partes y los letrados intervinientes, constituyen estimaciones únicamente a los fines de la determinación de la base regulatoria, no el precio de venta del inmueble en cuestión. Asimismo, dichas valoraciones no son vinculantes a los fines del establecimiento de la base a adoptar.

Cuando se habla de "estimar", debe tenerse en cuenta que nos estamos refiriendo a un precio potencial, probable, netamente referido en términos de probabilidad de intercambio.

En el caso traído a desición, tengo que el letrado Diego Campisi en fecha 03/12/2021 aporta como base el promedio de las valuaciones presentadas por la fracción de terreno de su representada, una por el importe de \$36.390.000 y la otra por \$32.097.600, por lo que el promedio daría un valor resultante de \$34.243.800, que corresponde al valor total del inmueble.

En 02/02/2022, contesta Enrique Guillermo García, representado por la letrada Paula P. Muro, rechazando la base regulatoria propuesta en los términos de su presentación, sin aportar propuesta sobre el monto a adoptar como base regulatoria a efectos de la presente regulación.

Posterior a ello, en 03/02/2022 contesta la letrada María Jimena García Ovejero oponiéndose a la base regulatoria aportada por el letrado Campisi, y propone la misma por el valor de \$1.700.000 que es el valor de venta de su fracción de terreno, correspondiente al 25% parte indivisa del inmueble, el

cual surge de la escritura de venta n° 143 de fecha 05/08/2021, acompaña la misma.

Por lo que, no existiendo aproximación en las bases propuestas, y atento a los términos del art. 39 inc 4 de ley 5480, se procedió a la práctica del sorteo de perito tasador, a efectos de la determinación de la base regulatoria.

De manera que, en 28/04/2022 es sorteado el perito tasador Cesar Omar Pavon, quien acepta cargo en 15/06/2022 y presenta informe de tasación en 22/05/2023 proponiendo como valor del inmueble el importe de \$161.856.100,84 a la fecha de su presentación.

Posterior a la presentación de dicho informe de tasación, las partes solicitan llamado a audiencia en los términos del Art. 395 Ley 9.531 a efectos de formular aclaraciones a dicho informe pericial.

En la misma, conforme consta en autos, este Proveyente aclara el carácter **PROVISORIO** del pedido de regulación de honorarios, atento el estado procesal de la presente causa, en el cual no existe dictado de pronunciamiento de fondo, ni sobrevino transacción al día de la fecha, siendo éstos imprescindibles para llevar adelante el cálculo adecuado de la base regulatoria, por lo que corresponde que se regulen honorarios provisorios al peticionante, sin perjuicio del reajuste posterior al dictado de la sentencia o al fijarse la base definitiva a fin de efectuar la regulación a todos los profesionales intervinientes.

Por lo expuesto, corresponde aplicar los Arts. 15, 18, 19 y 38 de la ley arancelaria local 5.480, y regular los honorarios provisorios al letrado Diego Campisi y al letrado Gustavo Andrés Ovejero en la suma equivalente a UNA CONSULTA ESCRITA, correspondiente a una consulta mínima dispuesta por el Colegio de Abogados de la Provincia de Tucumán.

Por ello,

R E S U E L V O

I. REGULAR HONORARIOS PROVISORIOS al letrado Diego Campisi y al letrado Gustavo Andrés Ovejero en la suma equivalente a **UNA CONSULTA ESCRITA**, para cada uno, correspondiente a una consulta mínima dispuesta por el Colegio de Abogados de la Provincia de Tucumán al momento de su ejecución.

HAGASE SABER CAMF-

Dr. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta. NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL. N°2

Actuación firmada en fecha 20/03/2024

Certificado digital:
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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