

Expediente: **3505/14**

Carátula: **BAZA LUISA ELENA C/ BAZA RODOLFO AUGUSTO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **07/06/2024 - 00:00**

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

27260289166 - BAZA, LUISA ELENA-ACTOR

20119092680 - BAZA, DAVID-DEMANDADO

20119092680 - BAZA, JOSE DAVID-DEMANDADO

27058774478 - ALBORNOZ MENA DE OCARANZA, SILVIA DEL VALLE-POR DERECHO PROPIO

27231170427 - GOMEZ, GUILLERMINA-PERITO

90000000000 - OCARANZA, MARIA SILVIA-POR DERECHO PROPIO

20119092680 - BAZA, RODOLFO AUGUSTO-DEMANDADO

---

**JUICIO: BAZA LUISA ELENA c/ BAZA RODOLFO AUGUSTO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 3505/14 - SALA 1**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 3505/14



H104117886174

**JUICIO: BAZA LUISA ELENA c/ BAZA RODOLFO AUGUSTO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 3505/14**

**San Miguel de Tucumán, 06 de junio de 2024**

**SENTENCIA N° 188**

**Y VISTO:**

El recurso de apelación concedido en los términos del artículo 767 C.P.C.C.T. -Ley N° 9.531- a la parte demandada, Rodolfo Augusto Baza, contra la sentencia de fecha 23/02/2024 la cual regula honorarios a los letrados intervinientes en la causa y a la Perito Martillera Guillermina Gómez y;

**CONSIDERANDO:**

## **I.- Sentencia apelada:**

Que mediante sentencia de fecha 23/02/2024 se resolvió:

*"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 02/07/2018: A la letrada SILVIA DEL VALLE ALBORNOZ MENA, en el carácter de apoderada de la parte actora, en la suma de PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHENTA (\$1.354.080).- Al letrado RODOLFO AUGUSTO BAZA, por derecho propio y en el carácter de patrocinante de los co-demandados David Baza y José Baza, en la suma de PESOS CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS (\$436.800).- III.- REGULAR HONORARIOS POR LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA: A la letrada MARÍA SILVIA OCARANZA, en el carácter de apoderada de la parte actora, en la suma de PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS (\$446.846).- Al letrado RODOLFO AUGUSTO BAZA, en el carácter precitado, en la suma de PESOS CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO (\$144.144).- IV.- REGULAR HONORARIOS A LA PERITO MARTILLERA GUILLERMINA GÓMEZ en la suma de CIENTO VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS (\$124.800).- V.- COSTAS a la parte demandada por la intervención de la perito, conforme se considera".*

El 11/03/2024 la parte demandada -Rodolfo Augusto Baza- apela y expresa agravios con respecto a la sentencia dictada en fecha 23/02/2024.

## **II.- Escrito presentado por la parte demandada apelante:**

Como primer agravio expresa que la a quo se alejó de la voluntad de las partes. Dice que en fecha 22/09/2021 la abogada Ocaranza expresó:

"Asimismo, denuncié como valor locativo del inmueble el que fuera denunciado y estimado por la parte actora en escrito de fecha 13/09/21, que asciende a la suma de pesos \$60.000 mensuales. Se tenga presente.

En consecuencia, pido se regulen honorarios en base al valor locativo denunciado por mi y por lo que estimaren las partes, sacando un término medio".

Aduce que lo manifestado fue omitido por la jueza, a pesar de haberse puesto en su conocimiento que esa parte estaba de acuerdo con la propuesta de dicha abogada, lo que llevaba a un punto medio entre \$10.000 y \$60.000, es decir \$35.000 como base regulatoria.

Afirma que el codemandado David Baza dijo en su presentación del 01/09/2023:

"Solicita vigencia Así las cosas solicito para el thema decidendum la vigencia de la aplicación de las propuestas de negociación ("término medio") asumidas por las partes"

Por su parte -prosigue- el codemandado José Baza dijo el 01/09/2023:

"En lo demás adhiero en todo lo argüido y solicitado por David Baza impugnando la pericia de marras".

Refiere que es falso que no haya habido acuerdo de partes. Agrega que el acuerdo fue soslayado, en una -tal vez- involuntaria omisión. Reitera que se omitió sin causa alguna el monto intermedio propuesto por voluntad de las partes, siendo este acuerdo como la ley misma.

En segundo lugar, le agravia el hecho de que la jueza de grado haya considerado que se trata de una casa habitación y comercial. Esto es falso. Sostiene que la actora contrató en forma separada el local comercial que se encuentra al frente de la vivienda objeto de este desalojo, no incluyéndose en

el mismo lo correspondiente al comercio panadería "El Calafate", totalmente separado de la vivienda de marras.

Aclara que dicho local comercial no fue incluido en el juicio ni en ninguna de las medidas emergentes. No tiene nada que ver con el desalojo objeto del proceso.

Pide se aplique el artículo 57 de la Ley N° 5.480 primera parte, el cual expresa que tratándose de locaciones destinadas a viviendas, el monto será el valor locativo de 18 meses. Y no los 24 meses adoptados por la a quo.

En tercer lugar le agravia que la jueza de primera instancia considere que se han cumplido en autos las dos etapas previstas en el artículo 45 de la Ley Arancelaria. Alude que esto no es así. Opina que en autos lo que se ha cumplido es la resolución de excepciones previas, las que se resumen en la naturaleza incidental, debiéndose aplicar el artículo 43 y no el 45 de la Ley Arancelaria. Por lo tanto, en su caso, no corresponde aplicar el 14% que indica la a quo.

En cuarto lugar le agravia el hecho que S.S. en primera instancia considere que hubo ejecución de sentencia. Asevera que ese paso procesal no existió, por lo que no corresponde aplicar el artículo 68, inciso a) de la Ley N° 5.480.

En efecto -continúa exponiendo-, ordenado el lanzamiento como corolario de la sentencia, este no fue necesario al encontrarse el inmueble a disposición del Juzgado.

Le agravia -en quinto lugar- que la jueza considere exiguo lo marcado por la Ley de Martilleros en cuanto a sus aranceles e introduzca una regulación del 20% de lo que me ha regulado a mí, cuando la tarea de la martillera es mucho menor y de menor esfuerzo intelectual.

Corresponde que se rijan por el artículo 49, inciso g) de la Ley N° 7.268 (g) Tasaciones judiciales, entre el 1,5% y el 3% sobre el producido de la tasación de acuerdo al trabajo realizado), y no sobre la base regulatoria de los abogados.

En sexto lugar le agravia que S.S. no haya considerado que la perito Gómez cometió en la pericia presentada delitos previstos en el Código Penal, como el de falsificación material e ideológica, daño intencional con más el incumplimiento de los deberes de funcionario público, todo en concurso real. La jueza no hizo lugar a la impugnación sin motivación suficiente.

Determina que la perito no explicó cómo llegó a los montos determinados, que parámetros usó para llegar al resultado propuesto, que cuantificaciones o ecuaciones económicas usó, cuál fue el método y análisis empleados.

Arguye que acompañó 9 fotografías sin realizar valoración alguna de ellas ni como las aplicó a la pericia. No se visualiza en ellas detalle alguno ni puede obtenerse conclusión alguna.

Manifiesta que previa inspección ocular del inmueble se levantó información necesaria, como la existencia de elementos extrínsecos e intrínsecos, estado general, composición edilicia, tipos de construcción, antigüedad por información, superficies propias y comunes. No acompaña los resultados pormenorizados de dicha inspección ocular, ni sus características parciales, ni la información obtenida.

Alega que la perito dijo que se aplicaría el método comparativo directo y el empírico. No desarrolla en qué consisten dichos métodos, cómo se aplican al inmueble en cuestión, qué comparaciones y qué tomas empíricas realizó, y cuáles fueron los resultados y su aplicación a la determinación del valor locativo arribado.

Critica la falta de descripción del interior del inmueble en lo que refiere a servicios -agua, gas y electricidad- remarcando el mal estado de las instalaciones. Añade que la perito no describe estado de albañales, resumidero, cañerías de evacuación -conectadas directo a la cloaca-, pisos destruidos, baños sin funcionar, techos y cielorrasos con filtraciones importantes.

Agrega que no estima la antigüedad, ni especifica cantidad de ambientes ni medidas aproximadas. Tampoco especifica qué valores, datos utilizó para justificar sus manifestaciones de "rápida locación y locación alta", ni que unidades de medida utiliza.

Además -destaca- la perito se extralimitó en el objeto de su trabajo, indicando el valor locativo del frente del inmueble en \$180.000.

Remarca que la jueza de grado no permitió el proceso legal indicado para controlar los resultados peritados.

Como séptimo y último agravio, expone que las costas de la perito deben ser soportadas por su orden conforme lo indica el artículo 383 Procesal: "En este caso, los gastos y honorarios del perito serán a cargo de quien la solicitó, excepto cuando para resolver a su favor se hiciera mérito de aquella" y el artículo 391: "En el caso de que la pericia hubiera sido ofrecida en forma directa por ambas partes, o por adhesión, el adelanto deberá ser aportado en forma conjunta".

Mediante escrito ingresado en fecha 18/03/2023 contesta agravios la Martillera Pública Guillermina Gómez. Pide que no se haga lugar a los agravios de la parte demandada.

El 20/03/2024 contesta agravios la letrada -jubilada- Silvia del Valle Albornoz Mena. Solicita que no se recepten los agravios por ser improcedentes y mal fundados, confirmándose la sentencia de fecha 23/02/2024, con costas.

El 22/03/2024 contesta agravios la letrada María Silvia Ocaranza (apoderada de la actora) -por derecho propio-. Sugiere que no se recepten los agravios por ser improcedentes y mal fundados, confirmándose la sentencia de fecha 23/02/2024, con costas.

### **III.- Resolución de la cuestión traída a estudio:**

A modo de tratar la legitimidad de los agravios impetrados, haremos alusión a las actuaciones procesales relacionadas a la estimación del valor locativo del inmueble objeto del proceso:

- El 02/07/2018 mediante sentencia de fondo de primera instancia se resolvió en su punto III: "...III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios hasta tanto las partes y letrados estimen el valor locativo del inmueble objeto de la litis de conformidad a lo dispuesto en los arts. 57 y 39 inc. 3 y 4 de la ley 5480..." (fs. 279/282).

- El 31/08/2021 el juzgado actuante proveyó: "...cúmplase con lo ordenado mediante resolución de fecha 02/07/18, punto III°. A tal efecto, córrase vista a los profesionales intervinientes en autos y a las partes para que en el término de cinco (5) días estimen el valor locativo actual del inmueble objeto del presente juicio, bajo apercibimiento de ley (art. 23, 24, 29, 39, inc.3 , 4, y 57 de la ley 5480).- Transcribese en la notificación el art. 39 de la ley mencionada.- Personal.-". El subrayado nos pertenece.

- El 13/09/2021 la letrada María Silvia Ocaranza (apoderada de la actora) estima el valor locativo del inmueble objeto del juicio en la suma de \$60.000 mensuales.

- El 20/09/2021 el demandado Rodolfo Augusto Baza estima el valor locativo del inmueble objeto del juicio en la suma de \$10.000.

- El 22/09/2021 la letrada Silvia Albornoz Mena (jubilada, ex apoderada de la parte actora), por derecho propio, estima el valor locativo del inmueble objeto del juicio en la suma de \$60.000 mensuales.
- El 04/10/2021 la parte actora -Luisa Elena Baza- estima el valor locativo del inmueble objeto del juicio en la suma de \$60.000 mensuales.
- El 19/10/2021 los codemandados José Baza y David Baza se adhieren a lo manifestado por su hermano Rodolfo Baza en el escrito relativo a la estimación del valor locativo de marras (por lo que estiman valor locativo en la suma de \$10.000).
- El 07/02/2022 Secretaría informa que pasan los autos a despacho para regular honorarios.
- El 22/02/2022 la a quo provee: *"Previo a resolver y atento a que no existe conformidad ni aproximación entre las estimaciones efectuadas y lo normado por el art. 39 de la ley 5480 (texto consolidado), procédase al sorteo de un perito tasador a fin de que estime el valor locativo del inmueble objeto del presente juicio."*
- El 06/03/2022 el demandado Rodolfo Augusto Baza interpone recurso de revocatoria en contra del decreto de fecha 22/02/2022. Advierte que el proveído recurrido dispone la actuación de un perito tasador a efectos de determinar el valor locativo del inmueble en cuestión, pero omite indicar a cargo de quién quedará el pago del honorarios de dicho perito. Solicita se imponga la carga de los pagos del perito tasador a la actora.
- El 10/03/2022 la sentenciante de grado expone: *"...La omisión que predica el recurrente -la que de existir daría lugar al recurso de aclaratoria mas no al de revocatoria- resulta inaudible toda vez que, obvio es decirlo, no es este el momento procesal oportuno para establecer a cargo de quién quedará el pago del honorarios del tasador. Por lo expuesto, recházase el recurso de revocatoria interpuesto..."*.
- El 23/03/2022 Secretaría realiza el sorteo del perito tasador: *"En 23/03/2022 siendo hs. 07:53 se procedió al sorteo del Perito Tasador resultando sorteada la Sra. Guillermina Gómez con domicilio en calle Las Piedras N° 2249 S.M. de Tuc. Telef. N° 3815634971"*.
- El 13/04/2022 la Martillera Pública Guillermina Gómez acepta el cargo como perito en los presentes autos.
- El 22/04/2022 el juzgado provee: *"I.- ... II.- Téngase por aceptado el cargo por parte de la martillera Guillermina Gómez con domicilio digital constituido. III.- Notifíquese a la parte demandada (condenada en costas) para que en el término de tres días deposite la suma de \$ 5.000, en concepto de anticipo de gastos, bajo apercibimiento de desobediencia judicial.- PERSONAL.- IV.- Atento a lo solicitado, fíjase el día 17/05/2022 a hs. 11:00 para que se lleve a cabo una inspección ocular en el inmueble sito en calle Santiago 451 de esta ciudad, en presencia de la perito tasadora martillera Guillermina Gómez MP 561 a fin de poder realizar la tasación ordenada en los presentes autos. A tales efectos líbrese mandamiento. Personal"*.
- El 02/05/2022 se notifica por cédula al demandado Rodolfo Augusto Baza del proveído transcrito en el párrafo que antecede. El Oficial Notificador informa que *"fija cédula art. 157 C.P.C.yC. por no responder persona alguna a mis llamados"* (ver informe agregado en 04/05/2022). La notificación se realizó en Santiago N° 451 de esta ciudad (inmueble objeto del proceso).
- El 26/05/2022 la a quo fija nueva fecha para llevar a cabo la inspección ocular en fecha 17/06/2022 a hs. 11.
- El 01/06/2022 se notifica por cédula al demandado Rodolfo Augusto Baza de la nueva fecha de inspección ocular. El Oficial Notificador informa que *"fija cédula art. 157 C.P.C.yC. por no responder persona alguna a mis llamados"* (ver informe agregado en 03/06/2022). La notificación se realizó en Santiago N° 451 de esta ciudad (inmueble objeto del proceso).

- El 09/06/2022 se fija nueva fecha a fin de que se lleve a cabo la inspección ocular -para el 29/06/2022 a hs. 11- atento a que la fecha fijada con anterioridad era día inhábil.
- El 16/06/2022 se notifica por cédula al demandado Rodolfo Augusto Baza de la nueva fecha de inspección ocular. El Oficial Notificador informa que *"fija cédula art. 157 C.P.C.yC. por no responder persona alguna a mis llamados"* (ver informe agregado en 22/06/2022). La notificación se realizó en Santiago N° 451 de esta ciudad (inmueble objeto del proceso).
- El 11/11/2022 la letrada María Silvia Ocaranza, abogada apoderada de la parte actora, por derecho propio solicita pasen los autos a regular honorarios por su actuación profesional.
- El 14/11/2022 la a quo provee: *"No habiéndose cumplido con lo requerido mediante el proveído de fecha 22/02/22, no ha lugar por ahora a lo solicitado"*.
- El 15/11/2022 la letrada Ocaranza pide se intime nuevamente al demandado condenado en costas a fin de que deposite la suma de \$5.000 en concepto de anticipo de gastos para poder hacer efectiva la medida de inspección ocular.
- El 18/11/2022 la jueza de grado ordena: *"Atento a lo solicitado, ... notifíquese de conformidad a las nuevas disposiciones vigentes el punto III del proveído de fecha 22/04/22"*.
- El 05/12/2022 se notifica al demandado Rodolfo Augusto Baza del proveído transcripto ut supra. Se fija cédula a tal efecto en Santiago N° 451 (ver informe de fecha 07/12/2022).
- El 12/12/2022 el demandado Rodolfo Augusto Baza pone en conocimiento que los anticipos de gastos solicitados por la perito Gómez fueron abonados en tiempo y forma en oportunidad de notificársele dicho decreto mediante cédula dejada en domicilio real el 02/05/2022. Pide un plazo de 10 días para buscar y aportar la documentación que acredita lo antedicho.
- El 15/12/2022 se le concede un plazo de dos días al demandado para acreditar el pago de los anticipos de gastos de pericia.
- El 20/12/2022 el demandado Rodolfo Augusto Baza solicita una prórroga del exiguo plazo de 2 días fijado para acompañar la documentación que acredita el pago de los adelantos para gastos solicitados por la martillera Gómez. Pone en conocimiento que dicho pago se realizó hace 8 meses y en el interín el inmueble fue desocupado y a causa de la mudanza se complicó la posibilidad de encontrar la documentación.
- El 21/12/2022 la jueza de grado ordena: *"A la prórroga solicitada, no siendo procedente, no ha lugar"*.
- El 25/12/2022 el demandado Rodolfo Augusto Baza acompaña recibo de pago del adelanto para gastos solicitado por la martillera Guillermina Gómez. El mismo tiene fecha 27/04/2022, indica que se recibe la cantidad de \$5.000 en concepto de adelanto para gastos y está firmado y sellado por Guillermina Gómez -Martillero Pública Nacional-.
- El 29/12/2022 el juzgado actuante decreta: *"Agréguese y por acreditado el pago de anticipo de gastos. Conforme constancias de autos, señálese nueva fecha para el día 23/02/2023 a hs. 11 a fin de que se lleve a cabo la inspección ocular ordenada en fecha 22/4/22. Personal"*.
- El 23/02/2023 se realiza la inspección ocular ordenada. Concurren la Martillera Pública Guillermina Gómez, la letrada María Silvia Ocaranza, abogada apoderada de la parte actora (quien provee la llave de acceso) y el Oficial de Justicia Antonio Oscar Herrera.
- El 07/03/2023 presenta su pericia la Martillera Pública Guillermina Gómez. En su resumen indica que el valor locativo del total del inmueble asciende a la suma de \$440.000. Detalla que el local que

da a la calle (23 mts. cuadrados) tiene un valor de \$180.000. El resto del inmueble que incluye plante baja y planta alta con 199 mts. cuadrados, tiene un valor locativo de \$260.000.

- El 05/05/2023 el demandado Baza impugna la pericia.

- El 09/05/2023 la a quo provee: *"I.- De la impugnación formulada, córrase traslado a la contraparte y al perito designado por el término de cinco días. Notifíquese. II.- ... "*

- En fechas 12/05/2023, 14/05/2023 y 15/05/2023 contestan la impugnación de pericia solicitando su rechazo, la letrada Silvia Albornoz Mena, letrada jubilada, la perito Guillermina Gómez y la letrada María Silvia Ocaranza.

- El 01/09/2023 -luego de ser debidamente notificado- también impugna la pericia el codemandado David Baza.

- El 23/02/2024 se dicta la sentencia objeto de la presente resolución. La misma rechaza la impugnación realizada por la parte demandada al informe pericial practicado y regula los correspondientes honorarios por actuación de los letrados hasta la sentencia de fondo y por la ejecución de sentencia.

Como primer agravio, el demandado dispone que la sentenciante de grado se alejó de la voluntad de las partes al momento de estimar el valor locativo del inmueble objeto del proceso, a fin de poder regular honorarios a los profesionales intervinientes.

Conforme la cronología procesal detallada precedentemente, la letrada María Silvia Ocaranza (apoderada de la actora), la letrada Silvia Albornoz Mena (jubilada, ex apoderada de la parte actora) y la parte actora -Luisa Elena Baza- estimaron el valor locativo en la suma de \$60.000 mensuales.

Por su parte los demandados -Rodolfo Augusto Baza, José Baza y David Baza- estimaron el valor locativo del inmueble objeto del juicio en la suma de \$10.000.

Por tal motivo, la jueza de grado decidió solicitar el dictamen de un perito tasador (por providencia del 22/02/2022) atento a que consideró que no existía conformidad ni aproximación entre las estimaciones efectuadas.

Al dictarse tal providencia, el demandado Rodolfo Augusto Baza únicamente hizo alusión a quién se haría cargo del gasto de tal pericia. Finalmente él se hizo cargo, abonando incluso el anticipo de gastos, conforme lo expusimos con anterioridad.

En tal sentido, la a quo en ningún momento se alejó de la voluntad de las partes. Simplemente observó que no existía conformidad ni aproximación entre las estimaciones efectuadas (\$10.000 y \$60.000), por lo que hizo aplicación del artículo 39, inciso 4, L.A. Dicha decisión quedó firme y el demandado apelante en ningún momento se quejó de ello (hasta el momento de la presente resolución).

Agregamos que el artículo 39 L.A. no dispone que la determinación del monto se hará en un punto intermedio entre las distintas estimaciones como expresa el apelante en sus agravios. Dice expresamente que si no hay conformidad o aproximación -lo cual sucede en el presente caso-, se solicitará el dictamen de un perito tasador.

Por lo tanto, el agravio deducido en este sentido, no tiene cabida.

Como segundo agravio dice que al regular honorarios la a quo consideró que se trata de una casa habitación/comercial. Dice que eso es falso, que el destino era únicamente como vivienda. Por lo tanto, pide -a fin de estimar la base regulatoria de honorarios- que se multiplique el valor locativo mensual por 18 meses (locaciones destinadas a vivienda) y no por 24 meses como lo hizo la jueza de grado (locaciones destinado a casa habitación y comercial).

La jueza de grado expresó al respecto: *"...Determinado el valor locativo mensual, la integración de la base regulatoria dependerá del destino dado al bien objeto del litigio, surgiendo de las constancias de autos (en particular presentaciones de fs. 54 y 57) que el destino del inmueble es comercial y de casa-habitación.*

*En consecuencia, se tomará el monto estimado de \$260.000 como valor locativo mensual y teniendo presente el destino dado al bien objeto del litigio se multiplicará el mismo por 24 meses (Art. 57, 1° parte, LA), resultando así la suma de \$6.240.000..."*

De las constancias mencionadas por la a quo (presentaciones de fs. 54 y 57) surge que el codemandado José Baza expresa textualmente: "...atento a que en el inmueble cuyo desalojo se persigue, poseo el asiento de mis negocios y además con frecuencia pernocto y transcurro mis horas de descanso..." (fs. 54); por su parte el codemandado David Baza dice: "...Ocupo una habitación del inmueble en forma exclusiva, además de los lugares comunes, como residencia transitoria, donde paso algunas horas de descanso y eventualmente atiando pacientes dada mi condición de médico..." (fs. 57).

A mayor abundamiento, aclaramos que la jueza de grado expuso que la demanda se ciñó a la restitución del inmueble sito en calle Santiago del Estero N° 451 de esta ciudad, sin incluir el local comercial ubicado al frente (donde funciona panadería "El Calafate". Por lo que no se tiene en cuenta dicho local al momento de formar la base regulatoria. Hacemos esta aclaración, debido a que el demandado apelante entiende que el destino comercial invocado por la jueza de grado se debe a la existencia del local donde funciona la panadería, no siendo esto correcto.

Por lo expuesto, el inmueble objeto del proceso no solamente se utiliza como casa-habitación, sino que sus ocupantes le daban uso comercial conforme sus propias declaraciones.

De tal manera, se debe rechazar el agravio en este sentido.

A modo de tercer agravio y cuarto agravio refiere que no se cumplieron las dos etapas previstas por el artículo 45 L.A. y que no existió ejecución de sentencia.

El artículo 45 L.A. reza: *"Los interdictos, procesos por incapacidad, inhabilitación o rehabilitación, alimentos, rendición de cuentas, mensuras, deslindes, expropiación y demás procesos especiales que no tramitaren por el procedimiento ordinario, se considerarán divididos en dos (2) etapas. La primera, comprenderá el escrito inicial y su contestación; la segunda, las actuaciones posteriores hasta la sentencia definitiva"*. El subrayado nos pertenece.

En el presente proceso se cumplieron las dos etapas, dictándose sentencia de fondo en fecha 02/07/2018. Por lo tanto, no le asiste razón al apelante en este sentido.

A ello agregamos que el porcentaje aplicado del 14 % para remunerar la actuación de la letrada Albornoz Mena (apoderada de la parte actora) en las dos etapas del proceso principal, resulta adecuado a las tareas cumplidas y al resultado obtenido y refleja un porcentual medio entre el 11 y el 20 % previstos en el art. 38, de modo que debe confirmarse.

En cuanto atañe a la regulación por la etapa de ejecución, cabe destacar que la sentencia de desalojo sí fue ejecutada, haciéndose entrega del inmueble a la parte actora en fecha 27 / 09 / 2022 conforme surge del informe de Oficiales de Justicia de fecha 04 / 10 / 2022), por lo que este agravio tampoco será admitido.

En quinto lugar, al demandado apelante le agravia que la jueza haya considerado exiguo lo legislado por la Ley N° 7.268, la cual rige el ejercicio profesional de Martilleros Públicos Nacionales, regulándole a la Martillera Gómez el 20% de lo que le regularon a él. Considera que el trabajo de la Martillera es mucho menor y de menor esfuerzo intelectual.

La jueza de grado consideró lo siguiente:

*"...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"...*

*...Ahora bien, la aplicación estricta de las pautas arancelarias establecidas por la normativa aplicable al caso, determina un arancel exiguo que no retribuye de manera justa y equitativa la labor cumplida por la perito, máxime si se los contrasta con los emolumentos de los demás profesionales que han intervenido en la causa.*

*Tal situación me lleva a armonizar las disposiciones legales previstas en la Ley 7268 en materia arancelaria, con las pautas regulatorias de los letrados intervinientes, por cuanto en el presente juicio existe base cierta oportunamente considerada para determinar sus honorarios. Esta base regulatoria, representa el valor del litigio o referencia económica del proceso, con relación a la cual deben determinarse los honorarios de los letrados, peritos y demás auxiliares de justicia que intervinieron en el juicio (Cfr. CCyCCT – Sala I, sent. N.º 243 del 15/06/2018 in re "GIMÉNEZ PABLO Y OTRO C/CHENAUT MARÍA MAGDALENA S/ESCRITURACION - Incidente de regulación de honorarios PP Martillero - Expte. N.º 3043/04-II).*

*Conforme lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación, las regulaciones efectuadas a favor de los peritos deben guardar adecuada proporción respecto de los honorarios de los restantes profesionales intervinientes en la causa (CSJNac., Estado Nacional c. Cooperativa Poligráfica Editora Mariano Moreno Ltda.. 11/11/1997, LA LEY 1998-C, 974; CSJMendoza, Anzorena, Ricardo N. en J. Banco de Mendoza / Crédito San Rafael S.A. y ots., 09/12/2002. Expediente: 71523, Ubicación: S316-038).*

*En base a las consideraciones precedentemente vertidas, teniendo en cuenta que el valor locativo estimado en el informe pericial fue utilizado para regular los honorarios de los letrados intervinientes en este proceso, estimo justo y equitativo utilizar el mismo monto base adoptado para los letrados que asciende a \$6.240.000 a los fines de para determinar los honorarios de la perito aplicándole el porcentaje del 2%, según la escala prevista en el art. 49 inc. g) de la Ley 7268. Dicha operación arroja como resultado la suma de \$124.800...*

Lo subrayado nos pertenece.

Consideramos correcto el tratamiento dado por la jueza de grado, atento a que de regularse el monto indicado por el artículo 49, inciso g) -entre el 1.5% y el 3% sobre el producido de la tasación de acuerdo al trabajo realizado- le correspondería un monto entre el 1,5% y el 3% de la suma de \$260.000 mensuales (ciñéndonos a la tasación efectuada sobre el inmueble puntualmente desalojado). Esto resultaría en un monto entre \$3.900 y \$7.800.

En consecuencia, la a quo resuelve utilizando jurisprudencia de esta Sala I y de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el sentido de que la regulación de los peritos actuantes en el proceso deben guardar cierta proporción con la regulación efectuada a los letrados actuantes en la misma causa.

De tal manera, consideramos justa y correcta la suma de \$124.800 regulada a la perito martillera Guillermina Gómez, con mayor razón incluso, si tenemos en cuenta que a los letrados participantes se les regularon sumas entre \$436.800 y \$1.354.080.

Como sexto agravio el demandado apelante arguye que la perito no tuvo la suficiente profundidad en las explicaciones dadas en su pericia. Además, se queja porque dice que se extralimitó en el objeto de su trabajo indicando el valor locativo del local que se encuentra en frente del inmueble.

De la pericia presentada en fecha 07/03/2023 se advierte que la perito Gómez indica cuáles serán los métodos utilizados para establecer la valoración del cánon locativo. Indica que se trata de un inmueble urbano, detalla su ubicación con las correspondientes imágenes a fin de ilustrar su informe, lo compara con la documentación catastral -la cual detalla-, luego menciona sus características (estado de calle, zona, servicios, complementos del conglomerado habitacional), medidas del inmueble (con imagen ilustrativa del plano de mensura) y detalles de la construcción. Finalmente, practica un detallado análisis del valor locativo en el que menciona entorno, topología de las construcciones, calidad del área, densidad poblacional, elementos modificatorios del espacio vecino, ciclo vital del vecindario, vecinos (linderos y entorno) y análisis del mercado. Por último realiza una conclusión.

Aclaremos que la impugnación realizada por el demandado apelante no tiene como fundamento el informe de un consultor técnico idóneo en la materia, ni propone un medio probatorio a fin de desvirtuar el dictamen. Todo lo que indica es meramente subjetivo.

Así, la pericia cumple con los requisitos formales y es más que suficiente para determinar el valor locativo necesario para poder regular los honorarios de las partes.

Por lo analizado, no consideramos que la perito haya realizado un trabajo poco profundo y el hecho de que haya indicado el valor de locación del local comercial que se encuentra en la parte frontal del inmueble, no afecta de ninguna manera a las partes e incluso sirve a los fines comparativos. Añadimos que la perito acompaña 9 fotografías del inmueble peritado, lo que abunda en cuanto a la seriedad de la tasación realizada.

A ello agregaremos que presentada la pericial, la misma se sustanció con todas las partes, formulando el propio recurrente sus impugnaciones el 05 / 05 / 23 y contestando la perito Gómez el 15 / 05 / 23, por lo que el argumento de que la sra. Jueza no permitió el proceso legal para controlar los resultados de la pericial no resulta atendible.

Por tanto, tampoco este agravio será receptado.

Como séptimo agravio se considera damnificado por tener que cargar con las costas de la perito.

Advertimos que ya desde el proveído de fecha 22/04/2022, punto III, la jueza de grado ya le había indicado al demandado que debía pagar los anticipos de los gastos de pericia, atento a ser el condenado en costas por el fondo del desalojo.

A mayor abundamiento, en la sentencia apelada se indicó: "*...En cuanto a las costas devengadas por la intervención de la perito y considerando las posiciones sustentadas respectivamente por las partes (cfr. art. 39 inc. 4), considero que las mismas deben imponerse a la parte demandada. En efecto, propuso la base regulatoria más alejada de la estimada por la perito tasadora...*". Lo subrayado nos pertenece.

La razón para imponerle las costas al demandado apelante no fue refutada por éste.

Por todo lo anteriormente expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación del demandado apelante y confirmar la sentencia recurrida.

**Costas:** las de esta instancia se imponen a la parte demandada -Rodolfo Augusto Baza- por resultar vencida (artículo 62 del C.P.C.C.T. -Ley N° 9.531-).

Por ello,

**RESOLVEMOS:**

**I) NO HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada -Rodolfo Augusto Baza- contra la sentencia de fecha 23/02/2024, la cual se confirma.

**II) COSTAS** al apelante vencido, conforme se considera.

**III) RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER**

**CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE**

**Actuación firmada en fecha 06/06/2024**

Certificado digital:

CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

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