

Expediente: **3505/14**

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

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VI**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **24/02/2024 - 00:00**

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

20119092680 - BAZA, JOSE DAVID-DEMANDADO

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

27260289166 - BAZA, LUISA ELENA-ACTOR

20119092680 - BAZA, DAVID-DEMANDADO

90000000000 - OCARANZA, MARIA SILVIA-POR DERECHO PROPIO

20119092680 - BAZA, RODOLFO AUGUSTO-DEMANDADO

27231170427 - GOMEZ, GUILLERMINA-PERITO

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 3505/14



H104067665548

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

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 23 DE FEBRERO DE 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: **BAZA LUISA ELENA c/ BAZA RODOLFO AUGUSTO s/ DESALOJO - EXPTE N° 3505/14**, y

CONSIDERANDO:

Que vienen estos autos a despacho para resolver el pedido de regulación de honorarios formulado en fecha 16/06/2023 por la letrada MARÍA SILVIA OCARANZA, apoderada de la parte actora. Conforme surge de las constancias de autos, resulta procedente lo solicitado, debiéndose también regular honorarios a la letrada SILVIA DEL VALLE ALBORNOZ MENA, quien actuó como apoderada de la parte actora hasta su acogimiento a la jubilación ordinaria (fs. 273), al letrado RODOLFO AUGUSTO BAZA, por derecho propio y en su carácter de patrocinante de los demandados David y José Baza, y a la perito tasadora Martillera Guillermina Gómez.

Que dando cumplimiento con lo ordenado en el Pto. III de la resolución de fecha 02/7/18 (fs. 279/282) la letrada María Silvia Ocaranza y la actora Luisa Elena Baza estiman el valor locativo del inmueble en la suma de \$60.000 mensuales, mediante escrito de fecha 13/09/2021 y 04/10/2021, respectivamente.

Que por presentación de fecha 20/09/2021 el demandado Rodolfo Augusto Baza estima el valor locativo en la suma de \$10.000 mensuales, adhiriéndose a dicha estimación los Sres. José y David Baza en presentación de fecha 20/10/2021.

Al no existir conformidad ni aproximación en la base, por providencia de fecha 22/02/2022 se ordena el sorteo de un perito tasador a fin de que estime el valor locativo del inmueble, de conformidad a lo normado por el art. 39, inc. 4°, de la Ley 5480 (texto consolidado).

Resultando sorteada la Perito Guillermina Gómez, acompañó su informe en fecha 08/03/2023, en el cual determina respecto del inmueble de calle Santiago del Estero N° 451 de esta ciudad que: *“1. El local a la calle de 23,00 metros cuadrados, el valor locativo asciende a la suma de Pesos ciento ochenta mil (\$ 180.000,00) mensual y consecutivo. 2. El resto del inmueble que incluye la plata baja y la planta alta con 199,00 metros cuadrados, el valor locativo asciende a la suma de Pesos doscientos sesenta mil (\$ 260.000,00) mensual y consecutivo. El canon locativo total del inmueble ubicado en calle Santiago del Estero n°: 451 de esta ciudad identificada bajo el padrón inmobiliario 4.047, matrícula registral N-33532 de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, asciende a la suma de **Pesos cuatrocientos cuarenta mil (\$ 440.000,00) mensual y consecutivo”**.*

En fecha 05/05/2023 el letrado Rodolfo Augusto Baza impugna el dictamen pericial invocando argumentos a los cuales me remito en honor a la brevedad. Por su parte, mediante escrito del 01/09/2023 el co-demandado David Baza se adhiere a lo manifestado con iguales argumentos e idéntico petitorio.

En fecha 15/05/2023 la Perito Guillermina Gómez contesta la impugnación planteada solicitando su rechazo, ratificando en todas sus partes el informe pericial presentado.

Por presentación del 12/05/2023 la parte actora contesta el traslado conferido.

Entrando en el análisis de la cuestión traída a estudio es dable señalar que en la acción de desalojo, el monto del juicio a los fines regulatorios debe determinarse en función de la renta (real o presunta) del inmueble motivo del litigio, correspondiendo la aplicación de las pautas arancelarias previstas en el art. 57 de la Ley N° 5.480, 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 por consignación de alquileres el monto será el total que se consignare. 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 caso de autos se enmarca dentro de lo prescripto en el último párrafo del precitado artículo, al tratarse de un juicio de desalojo en donde no existe valor locativo. Dado que no hubo conformidad ni aproximación entre las estimaciones realizadas por las partes, se imprimió el trámite previsto en el art. 39 inc. 4) de la Ley 5480, sorteándose un perito tasador a tales efectos.

La lectura del dictamen presentado en fecha 08/03/2023 me permite advertir que la conclusión a la que arriba la perito se encuentra precedida de un pormenorizado análisis que refiere a la ubicación y descripción del inmueble, características de su entorno, medidas y distribución de los diferentes ambientes, materiales de construcción y estado general, análisis del valor locativo y análisis del mercado, señalando el método de tasación aplicado.

Por su parte, los argumentos esgrimidos por la parte demandada para impugnar la pericia se evidencian como valoraciones subjetivas sin asidero en el informe de un consultor técnico idóneo en la materia ni en otro medio probatorio que desvirtúen el dictamen o, por lo menos, que lo hagan dudoso o incierto. Para que las observaciones formuladas tuvieran favorable acogida era menester aportar al expediente probanzas de similar o mayor rigor técnico o científico que desmerezcan las conclusiones alcanzadas en la pericia, lo que no ha ocurrido en autos, determinando que no puedan

ser consideradas.

Al respecto, es profusa la jurisprudencia de nuestros Tribunales que exige que las impugnaciones de labores periciales estén debidamente fundamentadas por profesionales idóneos en la materia. Así se dijo que: *"La impugnación de una pericia debe constituir una contra pericia, que debe contener, como aquélla, una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde, por lo que no puede ser una mera alegación de los pareceres subjetivos o de razonamientos genéricos del contenido del dictamen que ataca"* (CNCiv., Sala D, 09/02/00, in re " CBJG y otros vs. Covisur Vial del Sur SA", Rev. LL del 12/07/00, pag. 13). En igual sentido se afirma: *"La mera discrepancia con el trabajo realizado por un perito, sin señalar científica o técnicamente cuáles serían los errores que éste contendría, no configura una crítica o impugnación concreta al trabajo pericial practicado"* (CNCC, sala B, sentencia del 16/8/06 autos "Cladd Industria Textil Arg. SA s7 concurso prev. S/ inc. Verf. Por Reinstein Emilio).

Puedo concluir entonces que la pericia cumple con los requisitos formales necesarios para reputarla como eficaz. En efecto, la perito es idónea en la materia sobre la cual se expide, realizó el dictamen y contestó las impugnaciones con suficiente y explicada motivación, y no existen razones serias que hagan dudar de la imparcialidad (fue designada por sorteo de la lista oficial), desinterés y sinceridad de la perito. Tengo presente que la tasación judicial es un antecedente técnico que opera a los fines regulatorios como un dictamen previo a la resolución del juez cuyas conclusiones no está obligado a seguir (conforme art. 397 del CPCCT), pero tal circunstancia no significa que el juzgador pueda apartarse arbitrariamente de la opinión formada de un perito idóneo.

Ello es así toda vez que la función del perito es la de suministrar a los jueces elementos técnicos que son ajenos a su formación jurídica y que se supone son del conocimiento de aquel, y si bien no están obligados por dictámenes periciales, tampoco deben ser dejados de lado arbitrariamente (CSJT in re Beltrami Juan y Cía S.R.L. c/Pergamino Coop. de Seg., sentencia del 22/10/91). Entonces, cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquél (Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", T. IV, pág. 719).

Ahora bien, no puedo soslayar que el objeto de la demanda se ciñó a la restitución del inmueble ubicado en calle Santiago del Estero N.º 451 de esta ciudad, sin incluir el local comercial ubicado al frente. En consecuencia, valoraré la conclusión arribada por la perito únicamente en relación a esta parte del inmueble (Pto. 2. del Resumen de Informe), **fijando el valor locativo del inmueble en la suma de \$260.000 mensuales.**

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, 1º parte, LA), resultando así la suma de **\$6.240.000**. Habiéndose cumplido en autos las dos etapas previstas en el el Art. 45 de la ley arancelaria dicha suma servirá de base para regular honorarios, en un todo de conformidad a lo establecido por el Art. 57 de la ley arancelaria.

Atento al carácter en que actuaron los profesionales intervinientes, valoración de la labor desarrollada en autos y lo normado por los Arts. 1, 3, 14, 15, 38, 57 y 68 inc. 1) de la Ley 5.480 y concordantes de las Leyes 6.508 (texto consolidado) y 24.432, se procederá sobre la base señalada a tomar, conforme a la escala del Art. 38, un porcentaje del 14 % para la letrada SILVIA DEL VALLE ALBORNOZ MENA, apoderada de la parte actora, más el 55% correspondiente a honorarios procuratorios; y un porcentaje del 7% para el letrado RODOLFO AUGUSTO BAZA interviniente por

la parte demandada; por la labor realizada hasta la sentencia de fecha 02/07/20185.

En relación a los honorarios de la letrada MARIA SILVIA OCARANZA y RODOLFO AUGUSTO BASA por la ejecución de sentencia, sobre el resultado arriba obtenido por aplicación del Art. 38, primera parte, se aplicará el porcentaje del 33 % previsto en el Art. 68 inc. a) de la ley arancelaria; con más el 55% correspondientes a honorarios procuratorios en el caso de la letrada Ocaranza.

A los fines de esta última regulación es preciso tener presente que la última parte del artículo 38 de la ley 5480 rige en la primera regulación del juicio, por la tramitación en primera instancia, es decir, que una vez cubierto ese mínimo, como ocurre en el caso de autos, no es procedente que otra actuación en el mismo juicio, deba también ser retribuida con la regulación mínima, pues en tal caso corresponde aplicar las disposiciones pertinentes de la ley arancelaria y estarse a su resultado (Ref.: Cámara Civil en Documentos y Locaciones Ila.: "Pintureria Salta S.R.L. c/ Delfin Romano s/ Ejec.", 11/02/87; "Abascal Carlos Geronimo c/ Abascal, Francisco Vito s/ Desalojo - Incidente de ejec. de honorarios" Expte. 5624, Sent. 113 del 22/06/92; "Intercred SRL c/Iramain Jorge S/Cobro Ejec." Expte. 3969/01, Sent. 409 del 17/09/04; "Nalda Irma G. vs. Paz Carlos D. S/Cobro Ejec.", Sent.33 del 14/02/05), por existir una regulación anterior (ver fs.37) que cubrió el mínimo previsto en la norma legal.-

Respecto a la tasa para la actualización de los estipendios regulados, resulta de aplicación el criterio sentado por nuestra Corte Suprema en fecha 11/02/15 en los autos caratulados "Álvarez Jorge Benito s/Prescripción Adquisitiva- Inc. de Regulación de Honorarios", en los cuales expresa: "(...) atento a la especial naturaleza del crédito ejecutado, que funciona como remuneración personal del trabajo profesional (art. 1 ley 5480), el mismo reviste carácter alimentario (Conf. CSJT- Sent. n° 361-21/05/12) por lo que corresponde se devengue con tasa activa del Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuentos de documentos desde la mora al efectuar el pago (...)"

Por lo expuesto, corresponde que el capital de los honorarios regulados devengue intereses calculados con la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Finalmente corresponde regular honorarios a la Martillera GUILLERMINA GÓMEZ, quien intervino en el proceso para la fijación de la base regulatoria.

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"*

La retribución del martillero - llamada comisión- no se trata de un honorario en sentido estricto, sino de un arancel tasado de acuerdo con el servicio o con la obra profesional prestada y se fija sobre el producido de la tasación.

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 1, 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-I1).

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**.

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.

Por ello,

RESUELVO:

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.

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. MARIA FLORENCIA GUTIÉRREZ - JUEZ -

Actuación firmada en fecha 23/02/2024

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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