

Expediente: **544/04**

Carátula: **ZULLI LUIS EDUARDO C/ YERBA VERDE S.R.L. S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIA (RECURSO) CON FD**

Fecha Depósito: **26/03/2025 - 00:00**

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

20165402627 - YERBA VERDE S.R.L., -DEMANDADO
20224148934 - FORENZA, RICARDO-TERCERO
90000000000 - ZULLI, MARIA CAROLINA-HEREDERO DEL ACTOR
23138474879 - GOMEZ, JOSEFA ESTELA-HEREDERO DEL ACTOR
23138474879 - ZULLI, MARIA VERONICA-HEREDERO DEL ACTOR
23138474879 - ZULLI, MARIA LUCIA-HEREDERO DEL ACTOR
20165402627 - SOSA RODOLFO, -POR DERECHO PROPIO
20202184856 - COVEMAT S.R.L., -TERCERO
23138474879 - SARMIENTO, JOSE SANTIAGO-POR DERECHO PROPIO
23138474879 - ZULLI, LUIS EDUARDO (H)-ACTOR
20284769628 - TORRES BUGEAU, IGNACIO-PERITO
20385103841 - ACCESO NORTE S.R.L., -TERCERO COADYUVANTE
20385103841 - DIAZ, FELIX FERNANDO-TERCERO
27176967353 - MENDEZ, TERESA B. MATRICULA N°121-PERITO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
20080367857 - SORIA, JUAN CARLOS-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 544/04



H102225425258

San Miguel de Tucumán, 25 de marzo de 2025

AUTOS Y VISTOS: La causa caratulada "**ZULLI LUIS EDUARDO c/ YERBA VERDE S.R.L. s/ CONTRATO ORDINARIO**" - Expte. N°: 544/04, y

CONSIDERANDO:

1. Que vienen los autos a estudio y resolución del Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la demandada Yerba Verde S.R.L (por considerar altos los honorarios regulados en los ptos. II) y IV), por la demandada Acceso Norte S.R.L y por el letrado José Sarmiento por sus propios derechos (por considerar bajos los honorarios regulados a su parte en los ptos II) y IV) en contra de la sentencia del 14/05/24.

El recurso interpuesto por Acceso Norte S.R.L ,fue concedido en los términos del art. 772 del C.P.C.C.

Los recursos de apelación interpuestos por la demandada Yerba Verde S.R.L, y por el letrado José Sarmiento por sus propios derechos, fueron concedidos en los términos del art. 30 de la ley 5480.

2. Recurso de apelación interpuesto por el letrado José Sarmiento por sus propios derechos, conforme al art. 30 de la ley 5480.

Considera que resultan bajos los honorarios regulados a su favor en el pto II del incidente de caducidad resuelto en sentencia del 14/11/2005, indica que la sentencia apelada no tuvo en cuenta que resultó ganador en el mencionado incidente. Sostiene que resultan bajos los honorarios regulados en el pto IV de la sentencia apelada por la excepción de falta de personería resuelta en sentencia del 06/06/2007, por q no se tuvo en cuenta su carácter de ganador.

3. Recurso de apelación interpuesto por Acceso Norte S.R.L. concedido en los términos del art. 772 del C.P.C.C.

Alega que la base regulatoria debe ceñirse a la pretensión de la demanda y que en el presente caso el actor inicio acción por resolución de contrato, en contra de Yerba Verde S.R.L. Sostiene que el procedimiento seguido para la fijación de honorarios no luce ajustado a derecho, porque no guarda correspondencia con la pretensión de la demanda interpuesta.

Afirma que el valor del inmueble no es el objeto de la presente litis. Expresa que ni la estación de servicios, ni las mejoras y accesorios efectuados con posterioridad, forman parte del objeto de la demanda.

Refiere que de la pericia practicada, surge que la estación de servicio, compresores, surtidores etc. y demás elementos detallados en el informe pericial, son todas mejoras posteriores al inmueble efectuadas por un tercero ajeno al proceso. Expone que no corresponde que de una demanda que tenía por objeto un valor expresado en cantidades de dinero, se siga una regulación de honorarios que tome por base de cálculo el valor de una propiedad.

Se queja que la valuación practicada por la perito resulta notoriamente excesiva. Expone que en el presente juicio se discutió un incumplimiento de contrato, por lo tanto la regulación de honorarios debió ceñirse a los montos reclamados en la demanda y no por la valuación del bien, objeto del acto jurídico en cuestión (contrato).

Sostiene que la pericia se aleja del valor fiscal del bien, el cual no fue tenido en cuenta al practicarse la misma, como tampoco se tuvieron en cuenta las múltiples presentaciones efectuadas por Acceso Norte SRL, ni sus argumentos y se termina declarando admisible la tasación practicada la cual arriba a una suma excesivamente onerosa que supera ampliamente el valor fiscal del inmueble.

Refiere que al momento de haber celebrado el boleto de compra venta, no existía ninguna de las mejoras, ni los bienes muebles adheridos al inmueble, por lo que no debían haber sido incluidos en la pericia. Reitera que la totalidad de la estructura, mejoras, soportes, compresores, bares, anexos, y demás valores agregados fueron hechos por los sucesores titulares del inmueble de forma muy posterior a la firma del contrato que diera origen a estos autos, y que tuviera por parte a los litigantes principales.

Señala que si bien la sentencia termina tomando como base de cálculo solo el terreno y no todo el inmueble con sus mejoras, sin duda las inversiones realizadas en los últimos tiempos, han agregado valor al inmueble durante estos años desde celebrado el contrato original. Refiere que dichas mejoras siguen impactando en el importe final que la sentencia apelada asigna al valor de "solo el terreno", justipreciado este monto en \$119.918.978,58, y adoptando el 50% del mismo (\$59.959.489,29) como base de cálculo de honorarios.

Expone que se tomó como parte del valor del terreno, mejoras como ser un tanque de fibrocemento, de un compresor, de cilindros, y otras tantas plasmadas en la pericia practicada, llegando al monto,

calculado al momento de la pericia, de \$280.000.000,00, lo cual atenta con el principio de congruencia, pues tales valores, mejoras, posición de circunstancia, etc. jamás fueron el objeto de esta litis.

Refiere que, en última instancia, debería tomarse el valor de "lo vendido" por la operación de compraventa que fuera aquí cuestionada, a valores históricos lo que nada tiene que ver con el valor que tiene hoy, ni la propiedad, ni el solo terreno.

4. Recurso de apelación interpuesto por Acceso Norte:

Las quejas del recurrente consisten en: 1) que el valor del inmueble no es el objeto de la presente litis y por tanto no es la base regulatoria; 2) La valuación practicada resulta notoriamente excesiva y que la pericia contiene apreciaciones inconducentes y luego reflejadas por la sentencia del 14/05/2024.

4.1 En primer lugar cabe destacar que tratándose de cumplimiento o resolución del boleto de compraventa –como en el caso de autos-, la base regulatoria está constituida por el valor del inmueble y de existir controversia entre las partes sobre el valor del bien se debe seguir el trámite previsto por los incs. 3 y 4 de la Ley 5480, conforme lo tiene dicha doctrina y jurisprudencia existente al respecto.

Tiene dicho la doctrina que al ser la resolución de un boleto de compraventa de inmueble el reverso del cumplimiento, la base es la misma que para este. Así, –como en el presente de autos-, cuando se demanda la resolución de un boleto de compraventa, la base es el valor del inmueble. La importancia económica del asunto es semejante al supuesto del cumplimiento de boleto de compraventa de inmueble. No resulta admisible acudir al monto del contrato (Brito-Cardoso de Jantzon, "Honorarios de Abogados y Procuradores", Edit. El Graduado, Tuc., 1993, pág. 220).

Al respecto, se ha sostenido que efectivamente los juicios de escrituración están sometidos a las directivas de los incs. 3 y 4, del art. 40 -hoy 39- de la ley 5480, debiendo establecerse el valor del inmueble objeto mediato del juicio mediante el procedimiento allí prescripto (cf. Morello "El Boleto de Compra-venta inmobiliario" T.2 pag.402 y 412 y ss. Abelardo Perrot ed.1981; Berizonce Mendez "Honorarios de Abogados y Procuradores" pag.192 y ss; LL 1983-B-282; LL 1984-C-7; LL 1985-C-336) (CCCIa.Tuc.in re: "Sindicato Unido de Trabajadores de la Industria de Aguas Gaseosas de Tucumán vs. Suc. de Domingo Delfín Campero s/ Escrituración" 24/ 6/86). En mérito a lo expresado, y siguiendo los lineamientos interpretativos referidos, se debe ajustar el trámite que se trata a las pautas de los incs. 3 y 4 del art. 39 de la Ley n° 5.480. Con esa finalidad el tasador debe ponderar el valor venal actual del inmueble adquirido por el demandante (CCCC, Sala1, "DE CHAZAL RODOLFO RAMON c/ MIRKIN OSCAR SIMON Y OTRO s/ ESCRITURACION", 31/03/21).

4.2 Cabe tener presente que asiste razón a la sentenciante, en cuanto sostiene que la base regulatoria está compuesta por el resultado de la pericia practicada en autos –sin tener en cuenta los accesorios y modificaciones efectuadas al inmueble-. Concretamente sostiene el a quo que en mérito a lo expresado acoge el informe pericial practicado, y toma como base a los efectos de esta regulación el importe expresado por la perito, correspondiente al 50% del valor terreno a la fecha del 23/05/2022, conforme informe pericial. Siendo el monto correspondiente al 100%, \$119.918.978,58, el valor que adopta es la suma de \$59.959.489,29.

En la determinación del valor real del inmueble no pueden incluirse las mejoras introducidas con posterioridad al contrato, no se puede computar el valor de construcciones o mejoras que se han introducido en el mismo inmueble después de la celebración del boleto de compraventa, pues se trata de rubros que no formaron parte del negocio original, y, por tanto, resulta inequitativo

considerar como comprendido en el valor inmueble , accesorios que en el contrato no estaban incorporados, pues no existían, sino que fueron añadidos por los propios adquirentes, pero que no fueron objeto del boleto. Si no fueron objeto del boleto, no pueden ser tenidos en cuenta para constituir la base regulatoria, ya que el objeto del litigio es el cumplimiento de la obligación de escriturar emergente del boleto, y es este el punto referencial y excluyente para la determinación de la base regulatoria. Se debe establecer, por tanto, el valor del inmueble en las condiciones en que fue prometido en venta, sin considerar las mejoras introducidas luego y que inciden en el valor del inmueble (CCCC, Sala 3, SPUCHES MARTA INES Vs. MEDICI ITALO GUILLERMO S/ ESCRITURACION, 13/11/2018). De lo expuesto, se deriva que la sentencia apelada estableció correctamente como base regulatoria el valor del terreno, sin tener en cuenta los adicionales o mejoras que menciona la pericia de fecha 23/05/2022.

En mérito a que la recurrente se queja que en el valor del terreno la pericia introduce el valor de las mejoras –lo que es rechazado por la sentenciante- cabe desestimar los agravios esgrimidos al respecto.

Sostiene la sentencia respecto a la base regulatoria que a que al 50% del valor de terreno - \$59.959.489,29- adiciona intereses a tasa activa desde el 23/05/2022(conforme informe pericial) al 26/12/2023, lo que arroja como resultado la suma de \$176.798.948,50.

Efectuados los cálculos pertinentes conforme a la tasa activa, los mismos arrojan como resultado la suma de \$ 91.511.961,23 en concepto de intereses, lo que totaliza la suma de \$ 151.471.450,23, esto es una suma inferior a la calculada por el A quo. En consecuencia, se modifica la base regulatoria fijada por el sentenciante en la suma antes consignada, calculada al 26/12/23.

De lo expuesto se deriva que la base regulatoria calculada por el a quo contiene un error, el que es subsanado en esta instancia reiterando que la base regulatoria asciende a la suma de \$ 151.471.450,23, calculada al 26/12/23.

5. Al recurso de apelación interpuesto por el letrado José Sarmiento por sus propios derechos, conforme al art. 30 de la ley 5480, por considerar bajos sus honorarios regulados en los ptos. II) y IV) :

Cabe destacar que de la sentencia del 14/11/2005, que resolvió no hacer lugar al incidente de caducidad deducido por la demandada Yerba Verde S.R.L., e impuso las costas a la parte demandada vencida, se deriva que el letrado Sarmiento reviste el carácter de ganador en el incidente de caducidad. Y en este sentido asiste razón al recurrente, en cuanto afirma que los honorarios regulados a su favor son bajos, en razón que fueron regulados en el 8% de la escala arancelaria de lo que corresponde por el principal, por lo que no son acordes a la tarea desarrollada y se encuentran comprendidos por debajo del límite legal del 11 % al 20 % correspondiente al abogado ganador, por lo deben elevarse.

De conformidad a la base regulatoria de \$ 151.471.450,23 y teniendo en cuenta el resultado arribado, carácter de la intervención y lo previsto por los arts. 14, 15, 38, 39, 41, 42 y demás concordantes de la ley 5480, surge que asiste razón al recurrente en cuanto los honorarios resultan efectivamente bajos debiéndose elevar los mismos a sus justos límites los que ascienden a la suma de \$ 6.339.080.

Asimismo del análisis de la sentencia del 06/06/2007, que resolvió no hacer lugar a la excepción de falta de personería opuesta por el demandado e impuso las costas a cargo de la parte demandada, se deriva que el letrado Sarmiento reviste el carácter de ganador. En consecuencia y teniendo en cuenta la labor profesional realizada y demás pautas arancelarias antes mencionadas, asiste razón

al recurrente en cuanto los honorarios resultan efectivamente bajos debiéndose elevar los mismos a sus justos límites los que asciende a la suma de \$ 6.339.080.

6. Recurso de apelación interpuesto por la demandada Yerba Verde S.R.L, conforme al art. 30 de la ley 5480, por considerar altos los honorarios regulados:

Del análisis de la sentencia del 14/11/05, que resolvió no hacer lugar al incidente de caducidad deducido por la demandada Yerba Verde S.R.L., e impuso las costas a la parte demandada vencida, se deriva que el letrado Rodolfo Sosa reviste el carácter de perdedor. En consecuencia, asiste razón al recurrente, en cuanto los honorarios regulados al letrado Rodolfo Sosa (punto II de la resolutive), que se encuentra a su cargo en la suma de \$ 5.754.805,77 resultan efectivamente altos debiéndose reducir los mismos a sus justos límites.

Teniendo en cuenta la base regulatoria de \$151.471.450,23 el resultado arribado, carácter de la intervención y lo previsto por los arts. 14, 15, 38, 39, 41, 42 y demás concordantes de la ley 5480, surge que asiste razón al recurrente en cuanto los honorarios del letrado Rodolfo Sosa, resultan altos debiéndose reducir los mismos a sus justos límites los que se fijan en la suma de \$ 2.817.368.

Conforme a la base regulatoria y pautas arancelarias antes mencionadas los honorarios regulados en el punto IV al letrado Rodolfo Sosa, por la excepción de falta de personería resuelta el 06/06/2007, no son altos se encuentran comprendidos dentro de los límites de la escala arancelaria (del 6% al 14%) correspondiente para al abogado perdedor, por lo que deben confirmarse.

7. En cuanto a las costas de la alzada atento el resultado arribado, se imponen al recurrente vencido (arts. 62 CPCC).

Por ello, el Tribunal

RESUELVE:

I. NO HACER LUGAR, al recurso de apelación deducido por Acceso Norte S.R.L., en contra de la sentencia del 14/05/2024, conforme a lo considerado.

II. COSTAS de la alzada, como se consideran.

III. HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por el letrado José Sarmiento por sus propios derechos, en contra de la sentencia del 14/05/24 y en consecuencia **MODIFICAR** el punto II) y fijar los honorarios al letrado Sarmiento por el incidente de caducidad resuelto en fecha 14/11/2005 en la suma de \$ 6.339.080, conforme a lo considerado. Asimismo **MODIFICAR** el punto IV) y fijar los honorarios al letrado José Sarmiento por el incidente de excepción de falta de personería resuelto en fecha 06/06/2007 en la suma de \$ 6.339.080, conforme a lo considerado.

IV. HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación deducido por la demandada Yerba Verde S.R.L, en contra de la sentencia del 14/05/24 y en consecuencia **MODIFICAR** el punto II) y fijar los honorarios al letrado Rodolfo Sosa por el incidente de caducidad resueltos en fecha 14/11/2005 en la suma de \$ 2.817.368, conforme a lo considerado.

La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis de la LOT, texto incorporado por la Ley N° 8.481).

HÁGASE SABER

MARÍA DEL PILAR AMENÁBAR MARÍA DOLORES LEONE CERVERA

Ante mí:

FEDRA E. LAGO

Actuación firmada en fecha 25/03/2025

Certificado digital:

CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:

CN=LEONE CERVERA Maria Dolores, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27149665353

Certificado digital:

CN=AMENABAR Maria Del Pilar, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27138486309

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