

Expediente: **10134/15**

Carátula: **LARROUY ENRIQUE MANUEL C/ PEREZ ANGEL VICTORIANO Y OTRO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **12/03/2025 - 00:00**

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

90000000000 - PLATAS ROBLES, MIGUEL ANGEL-DEMANDADO

27298780211 - PEREZ, ANGEL VICTORIANO-DEMANDADO

27176961258 - PLATAS ROBLES, MARTÍN HERNÁN-HEREDERO DEL DEMANDADO

27176961258 - PLATAS ROBLES, MARÍA VANESA-HEREDERO DEL DEMANDADO

27176961258 - PRETI, GRACIELA MARIA-HEREDERO DEL DEMANDADO

20263941439 - LARROUY, ENRIQUE MANUEL-ACTOR

27176961258 - PLATAS ROBLES, ANA GRACIELA-HEREDERO DEL DEMANDADO

27176961258 - COFIN S.R.L., -DEMANDADO

90000000000 - RODRIGUEZ, LUIS ALBERTO-TESTIGOS

27176961258 - PEREZ, SILVIA VIVIANA-POR DERECHO PROPIO

23162168339 - LEIVA, JORGE HERNAN-PERITO

20263941439 - MARRA, RODOLFO AGUSTIN-POR DERECHO PROPIO

27298780211 - PEREZ, LORENA MARÍA-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - RODRIGUEZ, JOSE LUIS-PERITO

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

---

**JUICIO: LARROUY ENRIQUE MANUEL c/ PEREZ ANGEL VICTORIANO Y OTRO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 10134/15 - SALA 1**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 10134/15



H104118365973

**JUICIO: LARROUY ENRIQUE MANUEL c/ PEREZ ANGEL VICTORIANO Y OTRO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 10134/15**

**San Miguel de Tucumán, 11 de marzo de 2025.**

**SENTENCIA N° 42**

**Y VISTO:**

El recurso de apelación concedido al letrado Rodolfo Agustín Marra, por derecho propio y como apoderado del actor Enrique Larrouy, contra la sentencia del 31 de octubre de 2024, la cual regula los honorarios por el juicio principal, por la revocatoria (sentencia del 24 de mayo de 2018) y por el

incidente de admisibilidad de prueba documental (sentencia del 25 de mayo de 2022) y;

## CONSIDERANDO:

La sentencia del 31 de octubre de 2024 dispone en su resolutive: "I) **REGULAR HONORARIOS** por el juicio principal, costas a los demandados: a) al letrado RODOLFO AGUSTÍN MARRA, como apoderado de la parte actora, por su intervención en dos etapas del juicio, la suma de PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (\$2.696.998); b) a la letrada LORENA MARÍA PÉREZ, en el carácter de patrocinante del codemandado Ángel Victoriano Pérez, por las dos etapas del juicio la suma de PESOS NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (\$927.999); c) a la letrada SILVIA VIVIANA PÉREZ la suma total de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO (\$2.749.198) que corresponden a: 1) su intervención en dos etapas del juicio como apoderada de la codemandada COFIN S.R.L., la suma de PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (\$1.438.399); 2) su intervención en una etapa y media del proceso como apoderada del codemandado fallecido Miguel Ángel Platas Robles, la suma de PESOS UN MILLÓN SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (\$1.078.799); y 3) su actuación en media etapa como patrocinante de los herederos del codemandado fallecido, la suma de PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL (\$232.000); II) **REGULAR HONORARIOS** por la revocatoria resuelta en fecha 24/05/2018 (fs. 434/5), costas a la actora vencida: a) a la letrada SILVIA VIVIANA PÉREZ, en el carácter de apoderada de COFIN S.R.L., la suma de PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA (\$287.680); b) a la letrada LORENA MARÍA PÉREZ, en el carácter de patrocinante del codemandado Ángel Victoriano Pérez, la suma de PESOS CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS (\$185.600); c) al letrado RODOLFO AGUSTÍN MARRA, como apoderado de la parte actora, la suma de PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS (\$269.700); III) **REGULAR HONORARIOS** por el incidente de admisibilidad de prueba documental, resuelto el 25/02/2022, con costas a la parte actora: a) al letrado RODOLFO AGUSTÍN MARRA, como apoderado de la parte actora, la suma de PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS (\$269.700); b) a la letrada LORENA MARÍA PÉREZ, en el carácter de patrocinante del codemandado Ángel Victoriano Pérez, la suma de PESOS CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS (\$185.600); c) **NO REGULAR HONORARIOS** a la letrada SILVIA VIVIANA PÉREZ como apoderada de COFIN S.R.L. y patrocinante de los herederos de Miguel Ángel Platas, conforme lo considerado; IV) **REGULAR HONORARIOS** al perito calígrafo José Luis Rodríguez por el dictamen presentado en autos en la suma de PESOS CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL (\$464.000). V) **REGULAR HONORARIOS** al perito tasador Sr. Jorge Hernán Leiva por el dictamen presentado en autos en la suma de PESOS CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL (\$174.000). VI) **IMPONER LAS COSTAS** correspondientes a los honorarios del perito tasador por la labor realizada a los fines de la presente regulación al codemandado Ángel Victoriano Pérez, conforme a lo considerado. **HÁGASE SABER.**"

I. El 6 de noviembre de 2024 (en los autos principales), el letrado apoderado de la parte actora apela por altos y bajos los honorarios regulados a los profesionales que intervinieron.

Por un lado, el abogado considera que sus honorarios fueron regulados en una cantidad inferior a la que corresponde. Argumenta que el cálculo se hizo **aplicando un multiplicador basado en 24 y 18 meses para los distintos inmuebles en litigio**, cuando en realidad la relación locativa se extendió por 51 años. Sostiene que la jueza de primera instancia no tuvo en cuenta que no se trataba de una locación habitacional, sino comercial, algo que sostiene fue reconocido por los demandados. Solicita que sus honorarios sean calculados en función de los 613 meses de ocupación efectiva, en lugar del criterio empleado por la jueza.

También objeta el porcentaje de la escala aplicado a sus honorarios, que fue del 15%. Explica que el proceso no fue un simple desalojo, sino un caso complejo y extenso, que duró casi nueve años y que enfrentó múltiples obstáculos legales presentados por los demandados. Considera que su trabajo como abogado fue determinante para probar la relación locativa y desvirtuar las estrategias dilatorias de la contraparte. Por ello, pide que su porcentaje se eleve al 20%, que es el máximo permitido.

Por otro lado, como apoderado del actor impugna la regulación de honorarios de las abogadas Silvia y Lorena Pérez, quienes representaron a los demandados. Sostiene que se les otorgó un 20% en

honorarios por su intervención en dos incidencias procesales (una revocatoria y un incidente de prueba), pero argumenta que esas cuestiones no fueron complejas ni relevantes en el resultado final del juicio. Por ello, solicita que el porcentaje asignado a sus honorarios se reduzca al mínimo de la escala ganadora, que es el 10%.

En resumen, el abogado Marra apela para que se incrementen sus honorarios y por la parte actora pide se reduzcan los de las abogadas de la contraparte, basándose en la duración y complejidad del caso, así como en la incidencia real de cada intervención en el proceso.

**II. a.** En su artículo 57, la ley arancelaria local (ley n° 5480), establece pautas específicas para determinar la base regulatoria (monto del pleito) en juicios vinculados a contratos de locación (alquiler), distinguiendo según el destino habitacional o no habitacional del inmueble. El texto del artículo dispone, en lo pertinente, que en los procesos de 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”?*

Es decir, si el alquiler es de una vivienda (uso habitacional), la ley fija como monto del juicio el equivalente a 18 meses de renta. En cambio, para locaciones no habitacionales (por ejemplo, comerciales, profesionales u otros destinos), la base será de 24 meses de alquiler, o incluso todo el plazo del contrato si éste fuera más largo.

Así lo señala la doctrina local: *“la integración de la base regulatoria dependerá del destino dado al bien objeto de litigio, es decir, la base será el valor locativo de 18 meses si se destinó a vivienda, o bien 24 meses (o el plazo contractual) para los demás supuestos”?* (cfr. Brito-Cardoso de Jantzon, "Honorarios de los Abogados y Procuradores de Tucumán - Ley 5480-", Ed. El Graduado, pág. 309/312).

Por otra parte, en lo atinente al caso, la doctrina local señala *“...No debe confundirse el tiempo real de ocupación del inmueble con el período fijado a los efectos de establecer la base regulatoria. Aquel puede ser mayor o menor que este.*

*De lo contrario sería admitir la posibilidad de que en locaciones de muy larga duración se regulen honorarios de montos elevados, que incluso podrían ser confiscatorios atendiendo a un solo elemento, cuál es el tiempo de duración de la locación (CDL, sala II, “Infante c/Barrionuevo s/Desalojo”, 26/11/87; ídem, “Benega c/Yalis s/Desalojo”, 9/10/87; CDL, sala I, “Foglia de Palomino c/Paz s/Desalojo”, 18/05/88)”* (conf. Brito-Cardoso de Jantzon, "Honorarios de los Abogados y Procuradores de Tucumán - Ley 5480-", Ed. El Graduado, página 311).

Puesto en otras palabras, no se debe equiparar automáticamente el tiempo real de ocupación del inmueble (que como en este caso, puede ser de décadas) con el período que se utiliza para establecer la base regulatoria de los honorarios. Este criterio advierte contra una aplicación literal que, al multiplicar el canon locativo por la totalidad del tiempo de ocupación, podría conducir a honorarios exorbitantes o incluso confiscatorios.

El multiplicador establecido en la normativa (como el de 18 o 24 meses) debe considerarse como un parámetro de cálculo que refleja el interés económico en juego. Es decir, aunque la relación locativa se haya extendido por 51 años, la ley arancelaria establece un período fijo para evitar que se transforme en un elemento desproporcionado en el cómputo de los honorarios.

En definitiva, este criterio protege el equilibrio entre una retribución justa al profesional y la razonabilidad en la carga impuesta a la parte vencida. Se trata de una lectura que respeta la letra y espíritu del artículo 57 de la ley n° 5480, evitando que la aplicación mecánica de un multiplicador basado en la duración real del contrato derive en montos que no guarden proporción con el trabajo realizado y con el interés económico en disputa.

En ese orden y a la luz de lo expuesto, la decisión de la jueza de grado en torno a la aplicación del multiplicador del artículo 57 de la ley n° 5480 luce correcta y debe ser confirmada.

b. En segundo término, el letrado Rodolfo Agustín Marra objeta el porcentaje aplicado (del 15%) para la regulación de sus honorarios por las tareas llevadas adelante en el proceso principal.

De acuerdo al artículo 1 de la ley 5480, los honorarios deben considerarse como remuneraciones al trabajo personal del profesional. Para su determinación corresponde realizar un detalle sobre las tareas efectivamente cumplidas, justipreciando su valor y calidad jurídica para decidir si resulta pertinente aplicar el artículo 13 de la Ley 24.432. (fs. 67/84)

Del análisis de las actuaciones cumplidas en la causa, surge que el 22 de junio de 2016 (fs. 67/84) se apersona el letrado Rodolfo Agustín Marra, como apoderado del actor Enrique Manuel Larrouy, y promueve demanda de desalojo en contra de Miguel Ángel Plata Robles, Ángel Victoriano Pérez, COFIN SRL y contra todo otro ocupante del inmueble sito en Laprida n° 597, unidades funcionales 1 y 3, de esta ciudad de San Miguel de Tucumán.

El 11 de abril de 2017 (fs. 377/85) contestó los traslados conferidos en virtud de las contestaciones de demanda de los codemandados Pérez (traslado de fs. 263), Platas Robles (de fs. 273) y COFIN SRL (de fs. 367).

El 6 de julio de 2017 (fs. 394/400) promovió incidente de entrega anticipada del inmueble a fin de obtener la restitución de las unidades funcionales objeto del proceso de desalojo (conf. art. 415 del CPCCT).

Una vez abierta la causa a prueba, conforme consta en las notas actuariales del 28 de julio de 2017 (fs. 403) y del 22 de octubre de 2018 (fs. 610), el letrado Marra ofreció y produjo prueba documental, confesional y pericial caligráfica.

En 21 de marzo de 2023 se dicta sentencia de primera instancia donde se rechaza la excepción de prescripción liberatoria, interpuesta por los demandados Miguel Ángel Platas Robles y COFIN S.R.L, y la demanda de desalojo por vencimiento del plazo locativo promovida por Enrique Manuel Larrouy. En dicha oportunidad se impusieron las costas del proceso al actor por resultar vencido.

Luego, en virtud de la apelación interpuesta el 10 de abril de 2023, el 22 de febrero de 2024 se dicta la sentencia de Cámara por la que hace lugar al recurso y declara cuestión abstracta a la demanda de desalojo y se imponen las costas a los demandados de ambas instancias.

Tratando el tema de los honorarios del letrado Rodolfo Agustín Marra, apelados por bajos, cabe remarcar que la jueza de grado al regularlos aplicó un 15% de la escala prevista en el artículo 38 de la L.A. sobre la base de \$11.599.990,05, lo que deviene en la suma de \$1.739.998,51. A ello le agregó el 55% de los honorarios procuratorios (artículo 14 L.A.) lo que da como resultado final \$2.696.998.

A criterio de este Tribunal, de acuerdo al monto involucrado en el proceso (\$11.599.990,05 que corresponde a la base actualizada con tasa activa hasta la fecha del auto regulatorio -31 de octubre de 2024-), etapas cumplidas, labor profesional efectivamente desarrollada, responsabilidad que de las particularidades del caso pudiera haberse derivado para el letrado, y trascendencia económica que la cuestión reviste; consideramos justo y equitativo otorgar el 18% de la escala prevista en el artículo 38 de la LA, lo que sumado al 55% de procuratorios da un total de \$3.236.397.

c. En tercer y último lugar, el apelante impugnó la regulación de honorarios de las abogadas Silvia y Lorena Pérez por su intervención en dos incidencias procesales (una revocatoria y un incidente de

prueba), por cuanto no fueron complejas ni relevantes en el resultado final del juicio.

A modo de repaso, el 4 de agosto de 2017 (fs. 417/9) en el cuaderno de prueba A1 (documental), la letrada apoderada de COFIN S.R.L. (Silvia Viviana Pérez) y Angel Victoriano Perez, con el patrocinio letrado de Lorena María Pérez, plantearon recurso de revocatoria en contra de la providencia del 28 de julio de 2017 (fs. 416) mediante la cual se admite la prueba documental ofrecida por el actor, para ser considerada en definitiva.

De ambos planteos se corrió traslado a la parte actora, Enrique Manuel Larrouy, quien los contestó y solicitó su rechazo. Luego, los autos fueron llamados directamente a despacho para resolver por medio del decreto dictado el 14 de agosto de 2017.

Por sentencia interlocutoria expedida el 24 de mayo de 2018 (fs. 434), la jueza *a quo* falló a favor de la pretensión de los demandados COFIN SRL y Ángel Victoriano Pérez y dictó la correspondiente sustitutiva donde ordenó devolver al oferente la documentación de la que da cuenta el cargo de fecha 6 de julio de 2017. Además, según lo establece en el punto II de la parte resolutive de la sentencia, las costas del proceso fueron impuestas a la parte actora por resultar vencida.

Por otro lado, el 20 de septiembre de 2019 el actor Enrique Manuel Larrouy, con el patrocinio del letrado Rodolfo Agustín Marra, denunció el hallazgo de documentación original y solicitó que se agregue, declarando bajo juramento no haber tenido conocimiento de su existencia con anterioridad.

Corrido el traslado de ley, contesta el demandado Ángel Victoriano Pérez, mediante su letrada patrocinante Lorena María Pérez, quien se opone a la incorporación de dicha prueba documental presentada por el actor (a fs. 628/794).

Luego, a través de la sentencia dictada el 25 de febrero de 2022 se resolvió no hacer lugar al pedido de incorporación de prueba documental deducido por el actor Manuel Enrique Larrouy por haber sido presentada en forma extemporánea. En el punto II de la parte resolutive se condenó en costas a la parte actora por resultar vencida.

Ahora bien, por medio de la sentencia del 31 de octubre de 2024, la jueza de grado reguló los emolumentos por la revocatoria resuelta el 24 de mayo de 2018 (fs. 434/5) y por el incidente de admisibilidad de prueba documental del 25 de febrero de 2022.

Por la revocatoria, tomó el monto regulado a las letradas Silvia Viviana Pérez, apoderada de COFIN SRL, y Lorena María Pérez, patrocinante de Ángel Victoriano Pérez, por el juicio principal (\$1.438.399 y \$927.999 respectivamente) y aplicó a dicho importe el 20% por resultar vencedoras.

En cuanto al incidente de admisibilidad de prueba documental, aplicó el mismo criterio precitado para regular los honorarios de la letrada Lorena María Pérez, por haber resultado vencedora.

La cifra utilizada para regular los honorarios de ambos incidentes se sitúa en un punto intermedio dentro del rango permitido por el artículo 59 de la ley 5480, lo cual, en principio, resulta razonable. El criterio parece ser que la intervención de las letradas de los demandados tuvo un impacto que, si bien no fue el motor decisivo del proceso, sí guardó una relación directa con la solución del litigio, justificando un porcentaje superior al mínimo (10%) pero sin llegar al tope del 30%.

La resolución analizada luce razonable dentro del marco de la ley arancelaria, los principios de equidad y justicia ante las actuaciones efectivamente cumplidas por las letradas de la parte demandada, de acuerdo con las pautas contempladas por el artículo 15 de la ley n° 5.480. En consecuencia se rechaza el recurso a su respecto.

De acuerdo a todo lo considerado, se hará lugar parcialmente al recurso interpuesto por el letrado Rodolfo Agustín Marra y se modifica el punto I.a. de la sentencia apelada por el siguiente: "*I) REGULAR HONORARIOS por el juicio principal, costas a los demandados: a) al letrado RODOLFO AGUSTÍN MARRA, como apoderado de la parte actora, por su intervención en dos etapas del juicio, la suma de PESOS TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE (\$3.236.397); "*

**Costas:** no corresponde su imposición al tramitar el recurso en el marco del artículo 30 de la Ley 5480.

Por ello,

**RESOLVEMOS:**

**I) HACER LUGAR PARCIALMENTE** al recurso de apelación interpuesto por el letrado Rodolfo Agustín Marra, en contra de la regulación de honorarios realizada por sentencia del 31 de octubre de 2024, cuyo punto I.a. se sustituye por el siguiente: "*I) REGULAR HONORARIOS por el juicio principal, costas a los demandados: a) al letrado RODOLFO AGUSTÍN MARRA, como apoderado de la parte actora, por su intervención en dos etapas del juicio, la suma de PESOS TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE (\$3.236.397);"*

**II) COSTAS:** no se imponen, conforme fue considerado.

**III) NOTIFÍQUESE** conforme lo normado por el artículo 35 de la Ley N° 6.059.

**HÁGASE SABER.**

**CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE**

I

**Actuación firmada en fecha 11/03/2025**

Certificado digital:  
CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

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

Certificado digital:  
CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

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