

Nulidad Escritura Publica Honorarios Letrados Caso Sin Contenido Economico

JURISPRUDENCIA

Nulidad escritura pública. Honorarios letrados. Caso sin contenido

económico Se resuelve ordenar que se realice una nueva regulación de honorarios de los letrados intervinientes siguiendo el procedimiento establecido en el art. 8 de la ley 6767, ya que se considera que en un juicio de escrituración se puede computar como pauta el valor real de los bienes en litigio. Rosario, 19 de junio de 2017 VISTOS: Los presentes caratulados: ?RIZZETTO, ANGEL C/ BAUDRACCO MARCELO OSVALDO Y OTROS S/ NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA? (CUIJ: 21-01437894-1), venidos para resolver los recursos de apelación y conjunta nulidad interpuestos contra el auto n° 1090, dictado el 28/04/16 por el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Undécima Nominación de Rosario, y CONSIDERANDO: 1. Mediante el auto impugnado, se regularon los honorarios de los letrados intervinientes en autos, dentro de los cuales se encuentran los del letrado de la actora, que fueron tasados en la suma de \$ 30.326,34, correspondiendo en tal momento a 25,19 unidades jus. Para arribar a tal monto se concibió al caso como uno de los que no tienen contenido económico en sí mismo por perseguirse la nulidad de una escritura pública, pero igualmente se tuvo en cuenta como base regulatoria la suma de \$ 117.334.-, sin que se considerara ni la tasación arrimada por el letrado de la actora ni el avalúo fiscal ni la tasación del inmueble ?atento a que el valor resulta determinado a través de la convención celebrada por las partes?, monto al cual le agrega la tasa activa sumada del Banco de la Nación Argentina. 2. Contra el auto regulatorio se alzó la cargada en costas mediante recursos de apelación y conjunta nulidad (fs. 306), resultando sostenido solo el de apelación (fs. 389/390), en argumentos que no fueron contestados por su contraria pero resultan avalados sin mayor precisión por la Caja Forense en su dictamen (fs. 400), donde refiere a aplicabilidad de las pautas arancelarias previstas en los arts. 4, 5, 6, 12, 32 y 37 de la ley de aranceles, solicitando la elevación de la regulación practicada. 3. La solución del recurso en análisis nos remite a evaluar las cuestiones planteadas en el siguiente orden: cabe abordar primeramente lo relativo a la cuantía económica del asunto, esto es, determinar si la demanda de nulidad de una escritura pública donde se transfiere un inmueble es un asunto susceptible o no de apreciación pecuniaria, y, en caso que lo fuera, si el quantum tenido en cuenta para la base regulatoria fue correctamente fijado por la a quo y si se respetaron o no las restantes pautas regulatorias. Si no lo fuera, cabe indagar si el valor de la propiedad en disputa tiene alguna otra incidencia, y en tal caso si se ha tomado correctamente el valor de referencia para fijar los emolumentos del curial en cuestión. La situación es análoga a la ya resuelta por esta Sala en oportunidad de expedirse en favor de la tesis mayoritaria vigente para los juicios de escrituración, que los considera susceptibles de apreciación pecuniaria y rechaza por lo tanto que sólo tengan un contenido económico indirecto, tesis minoritaria de la cual obviamente participa la a quo, donde en definitiva ?no cabe catalogarlo entre los típicamente de apreciación pecuniaria, sin que deje por ello de ofrecer relevancia el valor del inmueble materia del boleto, atento las pautas del art. 5°, ley 6767 (ADLA, XXXII-A, 1529)." (CCC Rosario, Sala 1ª, 18.08.1980, "Cesarte, A. c. Nasini, H. L.", Zeus 21-154), o lo que es lo mismo: ?En el caso de un juicio de escrituración aunque el objeto del proceso está constituido por una forma de hacer, no puede dejarse de lado que el art. 8 ley 6767 lleva a tener en cuenta los valores, bienes o intereses comprometidos, susceptibles de fundar una apreciación pecuniaria o la trascendencia económica del litigio, sin tener por qué ajustar el honorario al precio del bien cuya escrituración se pretende, cabe tomarlo como pauta mediata de estimación.? (CCC Rosario, sala 1ra. , 30/12/74 -?Stefanoff, Milko v. Schiaparello, Margarita?, Juris 48-156). Así, efectivamente, para esta postura: ?La importancia económica de los bienes e intereses comprometidos en el pleito está determinada por el valor de los inmuebles involucrados en las operaciones de compraventa cuya nulidad por simulación se demanda, pues de prosperar ésta, la titularidad del dominio retornaría a la presunta vendedora o a otros adquirentes calificados como legítimos? (CCCSanta Fe, Sala 3ra. , 20/10/77, ?Maradona, Sara F. y otro?, Zeus 14-210). Pero, como se dijo, éste no es el criterio dominante ni en la jurisprudencia ni en la doctrina y tampoco es el que sostiene esta Sala. Como lo menciona Bula: "En el juicio de escrituración, la obligación de hacer que se demanda tiene contenido económico, porque el interés jurídico de la expectativa jurídica que consigna la pretensión, en la demanda, tiende a consolidar el dominio de un inmueble". "Todo bien, intrínsecamente, no tiene valor fuera del tráfico comercial. Consolidar el dominio de un inmueble satisface un claro interés material y permite el tráfico de dicho bien. De ahí que, en el juicio de escrituración, debe considerarse a la pretensión procesal como susceptible de apreciación pecuniaria y aplicarse para la regulación de honorarios la pauta que establece el art. 8° de la ley 6767, para mensurar una cuantía determinable, a través del valor del inmueble" (Alfredo Oscar Bula, comentario al capítulo ?Costas?, en ?Código Procesal Laboral de la Provincia de Santa Fe?, dirigido por Nicolás Vitantonio, tomo II, pág. 193). En el mismo sentido se expide Barceló (Pablo Enrique Barceló, ?Honorarios Profesionales de abogados y procuradores de la Provincia de Santa Fe?, Nova Tesis, 3° ed., 2009, págs. 239/242), quien trae a colación una profusa jurisprudencia. Es que -mutatis mutandi

por juicio de nulidad de escritura pública- ¿Si bien el juicio por escrituración no puede hablarse estrictamente de 'cantidad reclamada en la demanda', desde que no hay, sino que se trata de un pretensión personal de la parte actora en torno al cumplimiento de un contrato que persigue la realización de una de las prestaciones, la de escriturar (arts. 1185, 1187 CC.) es dable considerar a los fines de la aplicación de la escala del art. 6 ley 6767 para la regulación de los honorarios de los abogados y procuradores intervinientes de la cuantía del juicio está dada por el valor susceptible de apreciación pecuniaria o la trascendencia económica del litigio conforme a la pauta genérica del art. 8, 1ra. parte? (CCCSanta Fe, Sala 1ra. , 13/06/78 - ?Villarreal, Alejandro v. Pastor, Manuel C. y otra?, Zeus 15-68) En definitiva: ¿En un juicio de escrituración, lo que está en juego es la incorporación de la cosa vendida al patrimonio del comprador, de modo que el real valor patrimonial en disputa es el que ella tiene (Zeus, R. 10, pág. 622)? (CCCRosario, Sala 1a, 14.12.1995, "Berrino, Alejandro c. Los Dos Chinos SCA s/ Demanda Escrituración", Zeus 71, R-9.N° 16875). Establecida esta primera premisa cabe establecer cuál sería el monto que correspondería tener como base regulatoria, aspecto sobre el cual hay una interesante controversia en jurisprudencia referida a los juicios de escrituración, donde muchos fallos parten del precio establecido en el boleto de compraventa (aquí, mutatis mutandi, el de la escritura nulificada), debidamente actualizado (criterio seguido por la a quo). Así: ¿En el juicio de escrituración la regla es que la base cuantitativa para estimar emolumentos profesionales se derive del precio pactado en el boleto de compraventa.? (CCCRosario, Sala 2ª, 9/10/90, ?Ghelfi, Roque Guillermo c/Obispo de Zabczuk, María Rita?). ¿En el juicio por escrituración, la cuantía esta dada por el valor susceptible de apreciación pecuniaria o trascendencia económica del litigio, conforme a la parte genérica de la primera parte art. 8 ley 6767, y en relación al precio convenio en el contrato cuyo cumplimiento se pretende, o sea que no debe estarse a la valuación del bien objeto de la transacción.? (CCCSanta Fe, Sala 1ra., 13/06/78, ?Villarreal, Alejandro v. Pastor, Manuel C. y otra?, Zeus 15-68). ¿El valor inicial del juicio de escrituración debe actualizarse atendiendo las circunstancia del caso y conforme a la aplicación adecuada de los correspondientes índices, no siendo éste un supuesto en el que se debe considerar el avalúo fiscal, ni tampoco es necesaria la tasación del inmueble, atento a que el valor resulta perfectamente determinado a través de la convención celebrada por las partes.? (CCC Rosario, Sala 4a., 23/11/84, ?Murúa, E. v. Nogueiras, Leonardo?, Zeus N°. 2866, fallo 6108). ¿En el juicio de escrituración se procura una traslación del dominio de un bien raíz en la que está en debate precisamente dicho bien, por lo que no aparece heterodoxo tomar como pauta de la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes en el juicio y a los fines del art. 6 de la ley 6767, el valor del inmueble que resulta del precio de venta establecido en el boleto de compraventa, el que debe ser actualizado según la variación de los índices del costo de vida (Zeus, R. 6, pág. 388).? (CCCRosario, Sala 2ª, 11/4/90, ?Bellacomo, Mario y otro c/Mancione, Esteban s/Escrituración?). Ahora bien: la aplicabilidad de este criterio al caso concreto de autos no se comparte porque como lo indica la recurrente, el monto de la escritura le es inoponible a su parte que es ajena a dicho acto y por ello la regulación debe hacerse en función del valor real del bien al momento de practicarse dicha regulación. Esto porque: ¿El juicio de escrituración, lo que está en juego es la incorporación de la cosa vendida al patrimonio del comprador, de modo que el real valor patrimonial en disputa es el que ella tiene? (CCCRosario, ?Berrino, Alejandro c/ Los Dos Chinos SCA S/ Demanda Escrituración?, Zeus, T. 71 R 9 n° 16875). ¿En el juicio de escrituración el valor en juego no es el precio determinado en el boleto, sino el real del inmueble al tiempo de la regulación, por ser la fecha más próxima al cobro (art. 8 inc. c, ley 6767).? (CCC Santa Fe, sala 2da. , 05/11/84 -?Cafuso, H. v. Herederos E. Peyregne?, Zeus N°. 2716, sum. 6305). ¿A los fines de una justa retribución de los profesionales sin desvirtuar el sistema regulatorio, principal mira en la materia, el monto de los honorarios debe determinarse en proporción a los valores en juego, que por lógica no es el precio determinado en el boleto sino el real del inmueble al tiempo de la regulación, por ser la fecha más próxima al cobro, postura que salvaguarda los derechos garantizados constitucionalmente al abogado y también los principios de justicia conmutativa, al computar el valor real del bien en litigio como pauta pecuniaria para regular honorarios en juicio de escrituración? (CCCSanta Fe, Sala 2ª, 5-11-84, ?Caruso, H. c/Herederos E. Peyregue s/Cumpl. de contrato?). La forma en que debe procederse a establecer ese valor real para establecer la base regulatoria es clara, puesto que se hace ?mediante la aplicación del inc. c) del art. 8 ley 6767.? (CCCSanta Fe, Sala 2ª, 5-11-84, ?Caruso, H. c/Herederos E. Peyregue s/Cumpl. de contrato?), mecanismo que se observa además en la siguiente jurisprudencia: ¿Es posible computar el valor real de los bienes en litigio como parte pecuniaria para regular honorarios en juicio de escrituración mediante la aplicación del inc. c) del art. 8 ley 6767.? (C. Paz Letr. Santa Fe en pleno, 28/08/80 ?Passe, Carlos A. v. Cidelo S. R. L.?, JA. 180-IV-499). ¿En los juicios de escrituración se puede computar como pauta el valor real de los bienes en litigio, mediante la aplicación del inc. c) del art. 8 ley 6767.? (C. Paz Letr. Rosario, sala 2a., 15/04/81 -Silva, M. F. v. Simonazzi, E. Zeus 23-129). ¿En los procesos sobre escrituración, corresponde determinar el valor del inmueble por el procedimiento indicado en el inc. c) del art. 8 ley 6767.? (CCC Rosario, Sala 2da. , 11/07/78, ?Breuss, Erich v. Prece y Cía. S. A.?, Zeus 15-170.) Esta Sala, en anterior integración sostuvo al respecto: ¿Teniendo especial e insoslayable importancia determinar el valor actual del departamento cuya escrituración se persigue, el procedimiento indicado en el art. 8 inc. c) es el que corresponde? (11/07/78, ?Breuss, Erich v. Ing. Prece y Cía. S. A.?, Zeus 15-170), criterio que además sostuvo en la actual, en diversos casos

sometidos a su consideración, en especial en "Martini, Julia D. c/ Viola, Julio A. y otro s/ Escrituración" (expte. 485/09, auto n° 336 del 13/08/10) y "Amore, César Aurelio c/Caserta, Miguel Ángel s/Demanda de escrituración" (expte. n° 290/10, auto n° 319 del 22/06/11) y "Mastrogiuseppe, Lucía c. Suc. de J. Aramberri y/o San Julián S.C.A s. Escrituración" (expte. n° 465/11, auto n° 74 del 14/03/12). En el caso de autos, a fs. 301 se revocó el decreto que disponía la designación de un perito tasador por entenderse que debería primero establecerse si el asunto era o no susceptible de apreciación pecuniaria, cuestión que ha sido resuelta por el auto recurrido, cuya revocación procede y por lo tanto abre paso a la aplicación de la norma invocada por la recurrente (art. 8, inc. c de la ley 6767), sobre cuyo funcionamiento explica Barceló: "Dicha disposición permite ante la falta de avalúos y en cualquier caso en que el profesional interesado o el deudor de los honorarios considere que las valuaciones existentes sobre bienes muebles o inmuebles, no se ajustan al valor real, podrá hacer una estimación de su valor y si no fuera aceptada por la otra parte, deberá ésta, al evacuar la vista respectiva, proponer su tasación...". "...Técnicamente, la norma determina que a falta de avalúos y en cualquier caso en que el profesional interesado o el deudor de los honorarios considere que las valuaciones existentes sobre bienes muebles o inmuebles, no se ajustan al valor real, podrá hacer una estimación de su valor y si no fuera aceptada por la otra parte, deberá ésta, al evacuar la vista respectiva, proponer su tasación..." (Pablo Enrique Barceló, "Honorarios Profesionales de abogados y procuradores de la Provincia de Santa Fe, 3° ed., Nova tesis, 2009, p. 187 y ss.). En el caso es obvio que las partes discrepan sobre la tasación porque parten desde lugares diferentes y entonces se abre paso a la única solución justa, que es la siguiente: "En los supuestos en el que la tasación no haya sido aceptada, o que no haya existido acuerdo entre las partes intervinientes en cuanto al valor de los bienes objeto de la litis, la norma impone la designación de un perito tasador para establecer la plataforma en la cual se practicará la regulación de honorarios. Así, el juez designará un perito tasador sorteado de la lista de profesionales idóneos en materia de tasaciones, quien deberá presentar su dictamen en un plazo legal de diez días contados desde la aceptación del cargo. Esta designación, conforme el texto analizado puede hacerse incluso de común acuerdo, sujeto a los condicionamiento de capacidad y aptitud que requieren el ejercicio de alguna actividad o ramo de negocio relacionado con la clase de bienes que deban ser tasados. El procedimiento instaurado por el inc. c se caracteriza por la circunstancia de que la tasación determina el interés económico del pleito. En concreto, la intervención del perito tasador solo resulta procedente en las hipótesis de disconformidad de los valores en juego entre las partes intervinientes. La norma prevé la designación de un único tasador que a modo de prueba pericial, determinará el valor real de los bienes en disputa." (Pablo Enrique Barceló, "Honorarios Profesionales de abogados y procuradores de la Provincia de Santa Fe, 3° ed., Nova tesis, 2009, p. 187 y ss.). Así entonces, si "Los honorarios profesionales deben ser regulados sobre la base del valor de los bienes a la fecha más próxima a la regulación, criterio que tiende a mantener la concordancia de las regulaciones con los valores reales transmitidos o defendidos, y que sustenta la ley de arancel vigente." (CNCiv., sala B, 03.09.1981, "Webster Sophus, Eugenio y otra, suc.", ED, 97-718), la única salida viable es la revocación de la regulación de honorarios practicada y ordenar que, a los fines de realizar una nueva regulación ajustada a los parámetros reseñados, a través del iter previsto a fs. 301, debido a que esta Sala no cuenta con dicho elemento central (la tasación a través de perito oficial) para realizar la regulación derechamente y además esta no es la única pauta a la que debe sujetarse la regulación, pues como bien se ha explicado: "La regulación de honorarios no depende exclusivamente del monto del juicio y de las escalas arancelarias, sino de un conjunto de pautas previstas en los regímenes respectivos que deben ser evaluadas por los jueces, entre las que se encuentran la naturaleza v complejidad del asunto, la índole, extensión, calidad y eficacia de los trabajos realizados, a fin de arribar a una solución justa y mensurada acorde con las circunstancias particulares de cada caso." (CSJN, 20.03.07, "Saín, Juan C. c. Tanque Argentino Mediano S.E. (E.L.) y otro", LL 2007-D, 288 - DJ 2007-II, 691). Además, "Para fijar la remuneración del letrado debe considerarse por exigencia legal, la importancia económica del pleito, los intereses defendidos y el resultado que su actuación produjo en el patrimonio de ambas partes" (EDLA, 1987-A-164). Así, resulta aconsejable que la conjugación que se realice al practicar la nueva regulación respecto del todo el plexo arancelario aplicable pueda ser eventualmente revisada por esta Alzada en el caso de nueva disconformidad con la regulación que se practique. En mérito de los fundamentos del Acuerdo que antecede, la Sala Segunda de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, con la abstención de la doctora María de los Milagros Lotti, RESUELVE: 1) Revocar la resolución recurrida, ordenando que se practique una nueva regulación previa sustanciación del procedimiento establecido en el art. 8, inc. c de la ley 6767 con la designación de un perito tasador. 2) Cargar las costas a la vencida (art. 251, CPCC), sin honorarios (art. 28, inc. e, ley 6767). Insértese, agréguese copia a los autos y hágase saber (autos: "RIZZETTO, ANGEL C/ BAUDRACCO, MARCELO OSVALDO Y OTROS S/ NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA" (CUIJ: 21-01437894-1). OSCAR R. PUCCINELLI GERARDO F. MUÑOZ MARIA DE LOS MILAGROS LOTTI (art. 26 ley 10.160) ALFREDO R. FARIAS Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online 022433E