

## Desalojo Por Intrusion Regulacion De Honorarios Base Regulatoria Valor Real Del Inmueble

### JURISPRUDENCIA

Desalojo por intrusión. Regulación de honorarios. Base regulatoria.

Valor real del inmueble Se confirma el pronunciamiento de primera instancia que, al rechazar la oposición de la actora respecto a que se utilizara el valor real del inmueble como base de la regulación de los honorarios profesionales devengados en este proceso de desalojo por intrusión, dispuso la continuación del procedimiento previsto en el art. 26 de la ley 5822 y no el del art. 29 de la citada ley, que refiere exclusivamente a los procesos de desalojo derivados de la locación. En la ciudad de Corrientes, a los ocho días del mes de noviembre de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° EXP - 60786/11, caratulado: ?ZORAIDA S.A. C/ GOMEZ CIRILA Y SOSA INOCENCIO Y/O CUALQUIER OTRO OCUPANTE S/ DESALOJO?. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez y Eduardo Gilberto Panseri. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.-A fs. 368/369 la Sala I de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad confirmó el pronunciamiento de primera instancia que, al rechazar la oposición de la actora respecto a que se utilizara el valor real del inmueble como base de la regulación de los honorarios profesionales devengados en este proceso de desalojo, dispuso la continuación del procedimiento previsto en el art. 26 de la ley 5822 e, impuso las costas a la actora. Para así decidir expresó que la accionante demandó el desalojo por la causal de intrusión; que el proceso concluyó por desistimiento y, se impusieron las costas a la actora; que la doctrina especializada sostiene que la norma del art. 29 refiere exclusivamente a los procesos de desalojo derivados de la locación, que los otros desalojos deben seguir las pautas generales; que lo previsto en la citada norma supone la existencia de un contrato de locación y un monto estipulado como precio; que en el caso no se estipuló alquiler; que existen dos corrientes doctrinarias sobre la temática y que ambas requieren de estimaciones periciales para establecer la base, que en el caso, resultaba más conveniente -dado el objeto de la acción: recupero de la tenencia de un inmueble que se ejerce por acciones reales o personales- el criterio que toma como base el valor del inmueble en litigio. II.- Disconforme la actora deduce a fs. 375/384 vta. el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen atribuyendo al pronunciamiento violación del art. 29 de la ley 5822 y, errónea aplicación del art. 35 de la ley 5822. Argumenta que la distinción efectuada por la Cámara según la cual el art. 29 de la ley 5822 no se aplica en el proceso de desalojo "no locativos" es artificial y no existe en la ley, que la citada norma no hace ningún tipo de diferencia o distinción respecto a la causa en la que se funda la acción, que, por el contrario, prevé su aplicación a los efectos de regular los honorarios profesionales en todos los procesos de desalojo; que además concuerda con el art. 680 CPCC y constituye la disposición específica; que no es óbice para ello la circunstancia de que no exista contrato, pues en tal caso debe acudir al procedimiento establecido en el art. 26 de la ley 5822 a fin de determinar el monto del proceso, que en el caso, lo constituye el valor locativo anual de la fracción de terreno cuyo desalojo se promoviera. Aduce que la decisión de aplicar analógicamente el art. 35 de la ley 5822, en lugar del art. 29 y con ello, utilizar como base regulatoria el valor real del inmueble en lugar del valor locativo anual no se ajusta a derecho y, resulta arbitraria e irrazonable. Siguió diciendo que el art. 29 no distingue la causa por la que se promovió el desalojo por lo tanto tampoco debió hacerlo la Alzada porque donde la ley no distingue no es válido distinguir so pena de violar el principio de legalidad.; que se consagra una injustificada desigualdad entre la retribución debida en los juicios de desalojo por vencimiento de contrato y, los que se fundan en las demás causales que prevé el art. 680 del CPCC lo que resulta absurdo e irrazonable; que su parte estará condenada a pagar una suma de dinero que no tiene ningún tipo de justificación ni correlato objetivo con las labores profesionales efectivamente realizadas por el abogado de la demandada en autos. Finalmente se queja por la imposición de las costas, expresa que si bien el art. 68 del CPCC consagra el principio de la derrota también es cierto que a renglón seguido establece que el juez puede eximir total o parcialmente de responsabilidad cuando encontrare mérito para ello; que entiende que su parte tiene y tuvo mérito suficiente para que se la exima de los gastos causídicos no sólo por cuanto tenía y tiene razón valedera para litigar, pues existe un precepto legal expreso que avala su postura sino porque la cuestión sometida a consideración del a quo está discutida en la doctrina y la decisión pronunciada se corresponde con la postura minoritaria. III.- La vía de gravamen se dedujo dentro del plazo legal, con satisfacción tanto de las cargas técnicas de la expresión de agravios cuanto de la económica del depósito y, se dirige contra un pronunciamiento

equiparable por sus efectos a sentencia definitiva, toda vez que su decisión pone fin a lo discutido causando un gravamen de imposible reparación ulterior (Incidente de regulación de honorarios del Dr Oscar E Dassori en Autos Caratulados: "Escobar Ramón y Godoy María Isabel en nombre Y representación de su hijo menor c/ Mercovia S.A. y/o Quien Resulte Responsable s/ Daños y Perjuicios". Expediente N° I01-13234/4, sentencia N° 45 del 22/05/2013). IV.-En cuanto al fondo del asunto, adelanto mi juicio en el sentido de que la conclusión de utilizar la base que prevé el art. 35 de la ley 5822 para la regulación de los honorarios profesionales resulta inmune a la tacha que la agraviada predica. Ello, en razón de que el Máximo Tribunal del país en un precedente en el que respondiera a un problema como el debatido en autos -desalojo por intrusión- expresó " no es de aplicación el art. 26 de la ley 21.839 , de cuyos términos y ubicación en el mencionado régimen arancelario cabe concluir que se refiere al ámbito contractual de la locación de inmuebles; en cambio la cuestión debatida guarda una estrecha analogía con las previsiones del art. 32 de la ley " (CSJN in re "Provincia de Entre Ríos v. Alberto Nazar Anchorena y otros del 28/03/1985 , Fallos 307 :262) . Correspondiendo tener presente la interpretación efectuada por este Superior Tribunal del art. 35 de la ley 5822 en "Medina Luis Víctor C/ Vírgenes Fernández y/o Quienes Resulten Ocupantes S/ Interdicto de Recobrar", Expte GXP 20699/14, sentencia N° 90 del 23/10/2017. Cabe recordar que la Corte tiene reiteradamente dicho que, si bien sus sentencias sólo deciden los procesos concretos que le son sometidos y, ellas no resultan obligatorias para casos análogos, los jueces inferiores del país tenemos el deber moral de conformar nuestras decisiones a su jurisprudencia, salvo que se proporcionen nuevos argumentos que justifiquen modificar la posición allí adoptada (Fallos: 330:4040; 318:2060 y sus citas). V.-En cuanto a las quejas referidas por la imposición de los gastos causídicos si bien conforme lo dispone el art. 68 del CPCC el juez puede eximir total o parcialmente de costas más cuando encontrare mérito para ello, situación que en el caso no se configura toda vez que como señalé en el considerando anterior ya en el año 1985 la Corte Suprema de Justicia de la Nación había resuelto cuestión similar a la planteada. VI.-Por todo ello y si este voto resultare compartido por la mayoría de mis pares corresponderá rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido a fs.375/384 vta. con costas al recurrente y pérdida del depósito económico. Regular los honorarios del abogado de la parte recurrida, doctor Juan José Zaracho, en el carácter de monotributista y, los emolumentos conjuntos de los letrados de la parte recurrente, doctores Carlos A. A. Menises y Carlos A. Menises, en calidad de responsable inscripto y monotributista respectivamente, en el ...% de lo que se regule en primera instancia por esta incidencia al vencedor y vencido respectivamente (art. 14, ley 5822/08). Correspondiendo adicionar a los aranceles del doctor Carlos A. A. Menises el 21% que deba tributar en concepto de IVA. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 96 1°) Rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido, con costas al recurrente y pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios del abogado de la parte recurrida, doctor Juan José Zaracho, en el carácter de monotributista y, los emolumentos conjuntos de los letrados de la parte recurrente, doctores Carlos A. A. Menises y Carlos A. Menises, en calidad de responsable inscripto y monotributista respectivamente, en el ...% de lo que se regule en primera instancia por esta incidencia al vencedor y vencido respectivamente (art. 14, ley 5822/08). Correspondiendo adicionar a los aranceles del doctor Carlos A. A. Menises el 21% que deba tributar en concepto de IVA. 3°) Insértese y notifíquese. Fdo.: Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Luis Rey Vázquez-Eduardo Panseri 029186E