

Picasso, María Gabriela y otro vs. Luque, Hilario s. Desalojo

CCC Sala I, Corrientes, Corrientes; 24/05/2024; Rubinzal Online; RC J 9527/24

Sumarios de la sentencia

Honorarios - Base regulatoria - Desalojo - Comodato verbal

Corresponde hacer lugar al recurso de apelación y, en su mérito, revocar la resolución que aplicó el art. 26, Ley 5822 a efectos de fijar la base para la regulación de los honorarios profesionales. Y es que, la causa trata de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato de comodato verbal. En este sentido, el art. 29 de la ley arancelaria establece específicamente que el monto en los procesos de desalojo (a los fines regulatorios) será el equivalente al monto de un año de alquiler. Y si bien la ley no ha previsto el supuesto en que la pretensión se fundare en una causal distinta al contrato de locación, como por ejemplo el comodato y la intrusión, cabe tener presente que, independientemente de la causal que se invoque, los procesos de desalojo tienen la misma finalidad -recupero del uso y goce de la cosa- y resultan de similar complejidad y trámite. Por ello y con base en lo dispuesto por el art. 5, Ley 5822, resulta apropiado aplicar por analogía la primera parte del mencionado art. 29 para establecer el monto del proceso -año de alquiler, pactado o estimado-. (Del voto del Dr. Curatola.)

Honorarios - Base regulatoria - Desalojo

Corresponde hacer lugar al recurso de apelación y, en su mérito, revocar la resolución que aplicó el art. 26, Ley 5822 a efectos de fijar la base para la regulación de los honorarios profesionales. Y es que, se propone como criterio a seguir la pauta general fijada en la primera parte del art. 29, Ley 5822, sin distinguir aquello que la norma no distingue. Es decir que el monto del proceso será el importe de un año de alquiler, ya fuere pactado o estimado, a fin de la determinación de la base regulatoria. Este criterio advertido como más plausible,

ya ha sido aconsejado por Ure FinKelberg, y a nivel local por César H.E.R. Ferreyra, quien postula como solución correcta, para los desalojos sin monto o que reconozca como fundamento cualquier otro tipo de relación (aún contractual) que no sea una locación, el de recurrir al valor locativo anual del inmueble, lo que conduce a fijar "el importe de un año de alquiler" pericialmente o por acuerdo de partes. (Del voto de la Dra. Durand De Cassís.)

Honorarios - Base regulatoria

Toda ley arancelaria debe ser protectoria de los "honorarios", de la profesión que regula, pero no al punto de ir en desmedro de quien debe abonar los mismos. (Del voto de la Dra. Durand De Cassís.)

Texto completo de la sentencia.-

AUTOS y VISTOS: Estos caratulados " PICASSO MARIA GABRIELA y PICASSO LUIS ANGEL C/ LUQUE HILARIO S/ DESALOJO"; EXPTE. N° 69109/11,

Y CONSIDERANDO: La Sra. Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassís dijo: I.- Viene a consideración del tribunal el recurso de apelación y nulidad subsidiario interpuesto por el Dr. Rubén Leiva contra el auto N.º 6345/2017, concedido -previa sustanciación- con efecto suspensivo y trámite inmediato por Resolución Interlocutoria N.º 462/2022.

II.- El profesional recurrente, apoderado de las Sras. María Gabriela Picasso y de Beatriz Gladys Wouilloz, cónyuge supérstite del señor Luis Ángel Picasso, se agravia por la aplicación del art. 26 de la Ley 5822 a efectos de fijar la base para la regulación de los honorarios profesionales. Considera que no es el valor del inmueble objeto de autos el que debe tenerse como base, sino que debe considerarse la renta (real o presunta) del inmueble en cuestión para estimar la misma, aplicando de esta manera las disposiciones del art. 29 de la mencionada ley arancelaria.

Expresa que debe calcularse de la forma prescripta para los procesos de

desahucio por cesación de comodato donde no existe precio ni plazo de duración contractual, debiendo las partes estimar una renta presunta, constituyéndose ese monto como base.

Corrido su traslado, fue contestado por el Dr. Juan Martiniano Araujo, quien no solo cuestiona la legitimación del profesional apelante, también la temporaneidad del recurso, lo adecuado de vía para la impugnación y finalmente el argumento de la renta locativa, dado que no se trata de una locación. El Dr. Diego Francisco Macías, por su parte, también refiere a la temporaneidad y a lo inoportuno -por prematuro- de la vista concedida para la estimación de la base regulatoria.

Rechazada la revocatoria, Res. Inter.Nº 462/2022, concedido el recurso subsidiario, elevada la causa a instancia la Presidencia del Cuerpo llamó autos para resolver, auto N.º 1398/23, el recurso se encuentra en estado de resolución.

III.- Ingresando al estudio del recurso se observa que en relación a la temática que ocupa al tribunal debe decirse que no se cuenta con una norma que regule específicamente la materia, por lo que la cuestión permite un margen de interpretación, que es lo que se advierte ha realizado la Sra. Juez de grado, cuando establece las directrices para establecer la base regulatoria, a partir de una estimación del valor del inmueble a desocupar. Se sostiene que cabe un margen de interpretación porque el art. 29 de la ley 5822 contempla el supuesto de desalojo por conclusión expresamente de la locación, que hace décadas era el supuesto o causal más común en este tipo de procesos.

Desde hace tiempo ya, ello no es así, porque la causal más numerosa se refleja en casos de tenedores, comodatarios o presuntos poseedores. Esta circunstancia y ante la advertencia de los elevados montos que se comprometen en concepto de costas del proceso, hacen que el criterio sostenido hasta la actualidad sea revisado.

IV.- Para ello es necesario desplegar los siguientes argumentos:

a) De la importancia del precedente: Establecer criterios que con el transcurso del tiempo y aceptación de los tribunales de la jurisdicción, por la atinencia de los argumentos expuestos, genera que un criterio se vaya consolidando, y adoptado, produce una serie de efectos beneficiosos en la formación -creación- de jurisprudencia, con la previsibilidad que ello implica para los litigantes.

b) La delicada función de regular honorarios: Para esta sección se toma en cuenta el subtítulo de los autores -clásicos- en la temática como son Carlos E. Ure - Oscar G. FinKelberg (Cfr. Honorarios de los Profesionales del Derecho. Estudio Analítico de la Ley 21839 y Normas Complementarias. Antecedentes y Concordancias con Normativa Provincial, LexisNexis, Buenos Aires 2004, pág.60).

Al respecto afirman que, el acto de fijar honorarios, de calibrar la labor profesional del colega, constituye una de las tareas más delicadas de la función judicial.

Sin dudas, que se comparte el argumento expuesto, pero a partir de ese prisma, es que es obligación de la judicatura ponderar los otros elementos expuestos, con más las particularidades del proceso.

No debe perderse de vista que el juez debe resolver también con equidad, valor definido en el Código de Ética Iberoamericano como orientado a lograr una efectiva igualdad de todos ante la ley (art.39).

Traducido al caso práctico implica que es necesario poner en la balanza ese conjunto de directrices en juego, teniéndose presente, también, que los honorarios no deben resultar gravosos en demasía para el vencido en costas. Entran en juego una serie de valores, como el acceso a la jurisdicción entre otros.

Por lo tanto toda ley arancelaria debe ser protectoria de los "honorarios", de la profesión que regula, pero no al punto de ir en desmedro de quien debe abonar los mismos.

Es decir que no se propicia tampoco la protección desmedida que lleve a regular honorarios exorbitantes. Esta etapa de regulación casi automática ha sido superada, dando incluso lugar a disposiciones legales, como los arts.505 y 1627 del CC derogado; hoy 730 y 1255 del CCCN.

En relación a la ley local, la protección del arancel esta regulada con la fijación de honorarios mínimos y un valor como el "jus".

V.- En el caso no se está ante esta situación indicada en el punto anterior, lo que no impide advertir que el criterio imperante en la determinación de la base regulatoria, cuando no hay locación, lleva a fijar como "monto del proceso", el valor del inmueble, tasación mediante, cuando no está en discusión la propiedad misma de él, sino solo su uso y goce.

El interés económico que se persigue incorporar o evitar que salga del patrimonio, es el que debe resultar el "hilo conductor" para establecer el del proceso en particular.

Al respecto se ha generado dos corrientes de opiniones: La primera que se propone, tomar la pauta legal en los diversos supuestos que se presenta en un juicio de desalojo, dado que trata de un proceso que persigue la restitución del bien, habida cuenta la obligación de devolver con independencia del título esgrimido y de una relación contractual. La segunda, la pauta general limitada a los juicios de desalojo con causa en la relación locativa.

El tema es relevante y ha llevado a la que suscribe a reconsiderar el criterio, pues modifica sustancialmente la base regulatoria.

Ello no implicará una reducción del honorarios, sino ajustarla al compromiso económico involucrado en este tipo de procesos, a valores autorizados, sin necesidad de recurrir a la analogía.

Ello en tanto, realizando no solo análisis del caso, sino también, una mirada retrospectiva sobre los efectos que la aplicación del criterio que se viene sosteniendo genera y produce entre otros, un gravoso crecimiento de las costas, en relación con la finalidad del proceso y las consecuencias que produce sobre el dominio del bien.

VI.- Por todo lo expuesto se propondrá el criterio de seguir la pauta general fijada en la primera parte del art. 29 de la Ley 5822, sin distinguir aquello que la norma no distingue. Es decir que el monto del proceso será el importe de un año de alquiler, ya fuere pactado o estimado, a fin de la determinación de la base regulatoria.

Este criterio advertido como más plausible, ya ha sido aconsejado por UreFinKelberg, y a nivel local por César H.E.R. Ferreyra, quien postula como solución correcta, para los desalojos sin monto o que reconozca como fundamento cualquier otro tipo de relación (aún contractual) que no sea una locación, el de recurrir al valor locativo anual del inmueble, lo que conduce a fijar "el importe de un año de alquiler" pericialmente o por acuerdo de partes (Cfr. Honorarios de Abogados en la Provincia de Corrientes. Ley 5822 comentada, mave Editora, Corrientes 2014, pág.195 ss y cc).

VII.- Así visto el tema, las razones desarrolladas corresponde hacer lugar al recurso subsidiario examinado y en consecuencia, revocar en todas sus partes el auto recurrido, N° 6345/2017, estableciendo que la base regulatoria a tener en cuenta para la práctica será el importe que resulte de calcular el importe de un año de alquiler, pactado o estimado, de conformidad a lo establecido en el art. 29 de la Ley 5822.

Costas en el orden causado dado la manera en que la cuestión ha sido resuelta (art.335, inciso "b)" del CPCC). Así voto.-

- El Sr. Vocal Dr. Sergio Daniel Curatola dijo: I.- Adhiero a la conclusión de la Sra. Vocal preopinante, con las siguientes aclaraciones a fin de dar acabada respuesta al recurrente.

II.- La causa trata de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato de comodato verbal.

El art. 29 de la ley arancelaria establece específicamente que el monto en los procesos de desalojo (a los fines regulatorios) será el equivalente al monto de un año de alquiler.

Si bien la ley no ha previsto el supuesto en que la pretensión se fundare en una causal distinta al contrato de locación, como por ejemplo el comodato y la

intrusión, cabe tener presente que independientemente de la causal que se invoque, los procesos de desalojo tienen la misma finalidad -recupero del uso y goce de la cosa- y resultan de similar complejidad y trámite.

Por ello y en base a lo dispuesto por el art. 5 de la Ley N° 5822 entiendo que resulta apropiado aplicar por analogía la primera parte del mencionado art.

29 para establecer el monto del proceso.

En tal sentido se ha expedido la jurisprudencia de otras provincias, "cuando se trata de una acción de desalojo por intrusión o tenencia precaria, el monto del juicio a los fines regulatorios debe determinarse en función de la renta (real o presunta) del inmueble motivo del entuerto..." Cám. Civ. Com., Mar Del Plata, Sala 1°, 15/03/2005, "Tomasi v. Gómez s/Desalojo, Expte N.º 127.406; Cám Civ Com San Isidro, Sala 2°, 21/3/2002 "Alvarez v. Rivadeo s/Desalojo", Expte N° 81.762.

Es que, si se tomara como monto del proceso (base regulatoria) la estimación del valor del bien -art. 26 de la ley arancelaria- para casos como el presente o para procesos de desalojo por intrusión, ello arrojaría un monto final desproporcionadamente superior al que se obtendría tomando como base el monto equivalente a un año de alquiler cuando la causa sea el vencimiento de una locación, lo que contraría la manda constitucional de igual remuneración por igual tarea.

III.- En conclusión, por todo lo expuesto, me expido en el mismo sentido que la vocal preopinante por la revocación del auto recurrido, estableciendo que la base regulatoria a tener en cuenta será el equivalente al monto de un año de alquiler a estimar por las partes o por un perito en caso de no mediar acuerdo. Así Voto.

Por ello;

SE RESUELVE: 1°) Hacer lugar al recurso de apelación subsidiario articulado el 01/06/17 (fs. 386/388vta.); en su mérito, revocar en todas sus partes el auto N° 6345 del 27/04/17 (fs.360) 2°) Establecer que la base regulatoria a tener en cuenta para la fijación de los honorarios profesionales será el monto que resulte de calcular el importe de un año de alquiler, pactado o estimado. 3°) Costas en el orden causado. 4°) Regístrese y notifíquese.-

Dr. SERGIO DANIEL CURATOLA - Dra. ANALIA I. DURAND DE CASSIS.