000123/2023

Comodoro Rivadavia, diecinueve de mayo de 2023.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"C., J. E. c/ L. R. SRL s/ Incidente", Expte. N° 123/2023,** venidos del Juzgado Letrado de Ejecución No. 2, Secretaría N° 4 (Expte. N° 832/2021), por haber interpuesto el actor J. E. C. (ID 951296), recurso de apelación contra la sentencia definitiva N° 35/23 de fs. 280/282, que rechaza la demanda. Asimismo, el letrado del demandado apela por derecho propio los honorarios que le regularon, por bajos.

I- En su expresión de agravios de fs. 287/292, la actora recurrente luego de reseñar los antecedentes y reiterar los fundamentos en apoyo a su demanda, considera que este proceso es el idóneo para canalizar su pretensión "en cuanto la actora resulta titular del inmueble y tiene en su titularidad todas las acciones para ejercer el señorío sobre la cosa y repeler actos que turben el uso y goce sobre la propiedad privada". Agrega que la demandada no tiene ningún instrumento que legitime la ocupación que está ejerciendo, por lo que debe reconocerse a su parte el derecho a exigir el pago de un canon. Añade que no puede ejercer actos de violencia para recuperar la propiedad y que la demandada se está enriqueciendo sin causa.

Aduce que, si su parte envió una carta documento exigiendo la desocupación del inmueble, no se vulneran sus derechos si con posterioridad inició una demanda reclamando el pago de un canon locativo. Continúa diciendo que no resulta acorde a derecho la sentencia

recurrida en cuanto le exige que debió haberse ajustado al antecedente fáctico.

Expresa que según las constancias de Serconex el actor no estaría confeso y que la sentencia desconoce las probanzas arrimadas.

Corrido el traslado es contestado a fs. 295/298.

II- 1. Apelación de la parte actora.

De las constancias del expediente surge que el señor J. E. C., mediante su apoderada, promueve incidente por cobro de canon locativo en contra de La R. SRL por la suma de pesos 2.600.000, con más intereses.

Relató que el inmueble, objeto de la sucesión, era de propiedad de la Sra. T. quien lo donó y se reservó el usufructo vitalicio. Continúa diciendo que le había conferido poder de administración al Sr. S. A. y que al fallecer aquélla cesaron de pleno derecho ambos –usufructo y poder-.

Añade que es el único propietario –único heredero declarado en los autos caratulados: "C. J. H. y D. B. H." Expte. N° 1905/09- y que le envió una carta documento a la P. L. R. requiriéndole el desalojo.

Indica que a pesar de la ocupación ilegal continúa su giro comercial sin abonar nada al propietario, por lo que reclama las sumas de dinero desde que comenzara la ocupación indebida, esto es 01/07/20.

Por su parte el demandado aduce que se encuentra cumpliendo un contrato celebrado con el Sr. S. E. A., en representación de la Sra. P. T., que ostentó la condición de propietaria del inmueble, y que extendieron su plazo en razón de las inversiones que la locataria efectuaría, quedando establecido su vencimiento para el 30/09/28. Señaló que los alquileres los consignó en el

expediente sucesorio de la Sra. T., que promovió a tal fin. Considera improcedente el reclamo del pago de un canon locativo sin que el mismo se encuentre pactado ni fijado.

Entrando al análisis del recurso interpuesto, diremos que sin perjuicio de la insuficiencia de los agravios, de no ser una crítica razonada del fallo sino más bien una mera disconformidad con lo resuelto, dado que este Tribunal "considera que corresponde aplicar un criterio flexible para valorar la suficiencia de la expresión de agravios por ser lo que mejor se aviene con un escrupuloso respeto por el derecho de defensa en juicio y con el mantenimiento de la doble instancia adoptada por el legislador, debiendo actuarse con amplitud (criterio del Superior Tribunal de Justicia en autos: "P., R. J. c/B. P. S.A. M.C.I. y/u otro s/Demanda Laboral", S.I. N° 03/2001) ("G. P., M. c/ J. C. DE COMODORO RIVADAVIA s/ SUMARIO (Accidente de Trabajo)" Expte. N° 113/2017 S.I. 110/2017)"; el recurso de apelación interpuesto, a pesar de sus falencias, no será declarado desierto.

Dicho ello, de las actuaciones surge que la recurrente pretende la fijación de un canon locativo respecto de un inmueble -que refiere de su propiedad, atento su carácter de único heredero de los titulares registrales- que denuncia ilegalmente ocupado por la demandada. Ello, desde que falleció la usufructuaria locadora, haciendo una liquidación parcial a la fecha de promoción de la demanda, surgiendo aparentemente de los hechos relatados sería hasta que cese el contrato de locación en el año 2028. Contrato que a su vez sostiene caduco por cese del usufructo, por

fallecimiento de su titular, y fundante de la ocupación que aduce ilegal por la demandada.

Entonces, el art. 1187 CCCN dice que hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago del precio en dinero. Es decir, es un contrato y por lo tanto constituye un acuerdo de voluntades entre las partes, lo que no acontece en estos actuados. Obsérvese que el actor denuncia una ocupación ilegal y el demandado sostiene estar consignado los alquileres en la sucesión que promovió de quien fue su locadora.

De forma tal, que si el actor sostiene la caducidad del contrato de locación en razón de la defunción de la usufructuaria y por lo tanto ilegal la ocupación del inmueble, resulta incompatible y contradictorio la pretensión de fijar un precio locativo.

"El consentimiento dice Messineo, es un quid complejo. El contrato, como negocio bilateral, no es la yuxtaposición de dos negocios unilaterales, sino la resultante negocial unitaria de manifestaciones provenientes de dos o más partes. Esas manifestaciones que emanan de dos o más partes –es decir dos o más centros de intereses distintos- no sólo deben ser dirigidas a la contraparte –y por ello se denominan recepticias- sino que además deben ser cruzadas o cambiadas entre sí, a los fines del mutuo conocimiento. Pero para lograr acuerdo sobre una declaración de voluntad común (…) se requiere algo más que el intercambio de las manifestaciones de voluntad, se quiere una resultante que es la integración recíproca de esas voluntades en un negocio unitario". (Mosset

Iturraspe, J. “Contratos”. Ed Rubinzal Culzoni. Pág 104 y ss).

Es claro, que entre las partes no existe un contrato de locación, toda vez que se encuentra ausente el consentimiento o el acuerdo de voluntades, elementos constitutivo-, siendo improcedente la creación de aquél por decisión judicial.

Si bien consideramos que la pretensión en forma previa a entablar la demanda puede ser modificada al promover la acción judicial, lo cierto es que la plataforma fáctica en que sustenta su reclamo, no tiene cabida legal para otorgar el objeto demandado. Sin que implique ello, la posibilidad de encausar la protección del aludido derecho de propiedad por otras pretensiones u acciones, tal como señalo el magistrado de grado.

Por todo ello, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora y confirmar la sentencia definitiva N° 35/23.

2. Apelación de los honorarios.

El letrado de la demandada por derecho propio interpone recurso de apelación contra los honorarios que le fueron regulados, por bajos.

Entiende que la regulación debe ser efectuada como proceso incidental conforme prescribe el art. 32 de la ley XIII N° 4 y en porcentaje. Peticiona se calcule sobre el valor del inmueble en virtud de que integra el acervo hereditario en los autos principales y subsidiariamente, se efectúe sobre el monto del juicio incidental.

Corrido el traslado es contestado por la actora mediante ID975545, y sostiene que debe tomarse como base el monto de los alquileres reclamados.

La sentencia definitiva reguló “los honorarios profesionales de los abogados A. E. G. en la suma equivalente a 10 JUS y los de A. K. en la suma equivalente a 8 JUS, según los arts. 5, 6, 7, 32, 38 y 46 de la ley XIII N°4. Todo ello con más la alícuota del I.V.A. si correspondiere (R.G. D.G.I. N°4214)”.

Cabe precisar en primer término, que el presente es un proceso que se inició para la fijación y cobro de canon locativo de un bien inmueble, que tramitó bajo las normas del proceso incidental.

Ahora bien, “incidente de monto dependiente son aquellos que carecen de trascendencia económica objetivamente determinable e independiente y su importancia está dada sólo por su relación con a la pretensión principal (…) incidente de monto autónomo, por su parte, son aquellos que poseen un contenido patrimonial propio, concreto, determinado y distinto del objeto reclamado en la demanda”. (Passarón, Julio Federcio- Peasresi, Guillermo Mario. “Honorarios judiciales”. Ed Astrea Tomo 1 pág 389 y ss).

Entonces, encuadrando el presente en el segundo supuesto, corresponde al regular los honorarios tomar como base regulatoria el monto de éste proceso, aplicando la escala porcentual fijada por el art. 6 y demás pautas contenidas en la ley arancelaria (conf. Passarón – Pesarese op. cit y Ure, Carlos – Finkelberg, Oscar “Honorarios de los profesionales del derecho” Ed Lexis Nexis pág 280).

Asimismo, esta Cámara de conformidad al criterio adoptado por la Corte Suprema de la Nación y por el Máximo Tribunal Provincial, tiene decidido que en el supuesto de rechazo de la demanda, la base regulatoria

está determinada por la suma reclamada al momento de su interposición, actualizada de acuerdo a las pretensiones incoadas en la misma (Sent. Nro. 5/SRE/2006 SalaB).

Por ello, se advierte que el proceso que nos ocupa es de apreciación pecuniaria, dado que el actor cuantificó su pretensión en la suma de $2.600.000.

Como consecuencia de lo reseñado en el párrafo anterior, es de aplicación el artículo 46 última parte de la Ley XIII N° 4 (modificada por Ley N° 15), en cuanto dispone que en casos como el que nos ocupa, la regulación de honorarios debe realizarse en términos porcentuales, con sujeción a los arts. 6 y 18 de la ley (11% al 20% del monto del proceso).

El magistrado al regular los honorarios en este incidente, se aparta de las disposiciones de tal normativa que impone la aplicación de porcentajes, regulando 10 jus que a la fecha equivalen a la suma de $124.823, monto que conforme los parámetros reseñados se evidencia es baja y debe ser revocada.

Sabido es que, a fin de proceder a regular los honorarios a los profesionales intervinientes, deben considerarse el tipo de juicio, las etapas cumplidas, el monto del asunto o proceso, su naturaleza y complejidad, resultado obtenido, el mérito de la labor profesional apreciada por la calidad, eficacia y extensión del trabajo, actuación profesional y trascendencia jurídica, moral y económica que tuviese el asunto para casos futuros.

Atento lo señalado y conforme el correcto encuadre legal que corresponde aplicar a la regulación de honorarios impugnada –art. 6 y 18 Ley XIII N° 4- se

colige que el monto del honorario debe ser determinado en un porcentaje de la escala prevista en el art. 6 de la ley arancelaria.

Por ello, teniendo en cuenta la escala prevista en el art. 6, conjuntamente con los parámetros contenidos en el art. 5 de la misma ley, corresponde fijar los honorarios profesionales a favor del Dr. A. E. G. por su actuación en primera instancia, en el quince por ciento (15%) del monto del presente incidente, con más el IVA si correspondiere.

III- Las costas de esta instancia, por el principio objetivo de la derrota se imponen a la actora recurrente vencida (arts. 69 y 70).

Los honorarios profesionales se regularán conforme la naturaleza incidental del proceso, éxito obtenido, labor desarrollada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles profesionales para abogados (arts. 5, 7, 32 y 13 ley XIII-4).

Por la labor desarrollada, regular los honorarios a favor de la Dra. A. K. en el veinticinco por ciento (25%) y los del Dr. A. E. G., en el treinta por ciento (30%), ambos de las sumas que les correspondan por los honorarios regulados por su labor en el proceso incidental para la primera instancia, con más IVA en caso de corresponder.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de apelación del actor J. E. C. y confirmar la sentencia definitiva N° 34/23, de fs. 280/282, en lo que fue materia de agravios.

2) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación ID960895 de fs 285, revocar la regulación de honorarios efectuada a favor del Dr. A. E. G., en la sentencia definitiva N° 34/23 y fijar sus honorarios profesionales por su actuación en primera instancia, en el quince por ciento (15%) del monto del presente incidente conforme considerando respectivo, con más el IVA si correspondiere.

3) Imponer las costas de la Alzada a la actora vencida. Por la labor desarrollada, regular los honorarios a favor de la Dra. A. K. en el veinticinco por ciento (25%) y los del Dr. A. E. G., en el treinta por ciento (30%), ambos de las sumas que les correspondan por los honorarios regulados por su labor en el proceso incidental para la primera instancia, con más IVA en caso de corresponder.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL NRO. 261 AÑO 2023 DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS