000769/2024

Comodoro Rivadavia, 2 de diciembre de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"A., A. c/ D., M. A. s/ INCIDENTE (FIJACION CANON LOCATIVO)" Expte. N° 769/2024,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero de Familia (Expte. N° 2514/2023) por haber interpuesto la demandada (ID 1592790) recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria N° 118/2024 que fijó una renta compensatoria por el uso del inmueble de autos en la suma de $700.000. Asimismo el Dr. P. J. F. T. (ID 1596564), por derecho propio, interpone recurso de apelación contra la regulación de sus honorarios profesionales.

I. a) Recurso de la demandada (ID 1613393)

Se agravia porque considera excesivo el valor locativo fijado. Considera que la jueza se aparta de la sana critica, al establecer como canón locativo del bien la suma de $1.400.000 (equivalente a la suma de U$D913,27). Sostiene que le causa un severo perjuicio, toda vez que el monto promedio de alquiler de la zona para una vivienda de esas características en el mes de agosto de 2024, no supera los $800.000. Refiere que el valor de referencia tomado en la pericia no es valor verdadero de mercado.

Reitera que más allá del resultado de la pericia el juez debe aplicar la sana crítica en sus fallos, toda vez que se trata de hacer justicia, en aplicación de la ley, y no de enriquecer de una manera ilícita y desproporcionada a una de las partes de un proceso. Cita jurisprudencia.

Concluye que el monto de condena de la sentencia recurrida, resulta a todas luces excesivo y contrario a derecho, es arbitrario y lesiona su derecho de propiedad.

Corrido traslado, contesta la actora (ID 1633219) y solicita se declare desierto el recurso, subsidiariamente se rechace el agravio con costas.

b) Recurso del Dr. P. J. F. T. (ID 1596564)

Se agravia porque sus emolumentos fueron regulados en JUS cuando corresponde hacerlo una en forma porcentual equivalente en no menos a la franja media del arancel que corresponde por sus trabajos realizados. Cita el art. 6 de la ley arancelaria. Expresa que es un proceso de fijación de una renta compensatoria (canon locativo), por lo que resulta incontrovertible que la regulación de los honorarios sea en la forma prescripta en dicho artículo citado, siendo la regulación en JUS, improcedente; no solo por ello sino además por el hecho de que aún no está determinado el monto del proceso y por lo tanto no puede determinarse si aquella es inferior o superior a los mínimos legales. Solicita que se fije el importe de sus honorarios en un porcentual entre los mínimos y máximos referidos en dicho artículo, del monto que en definitiva resulte de la determinación del valor del monto del proceso a practicarse oportunamente. Concluye que la regulación debe ser acercarse al máximo legal, en virtud de la celeridad impuesta al trámite y el resultado obtenido, el cual ha sido fruto de su labor.

II. Suficiencia técnica del recurso

Atento la expresa petición de la actora que se declare desierto el recurso de apelación, se señala que este Tribunal invariablemente ha adherido a un criterio morigerado respecto a la estrictez de las formas de los recursos, en virtud de las consecuencias disvaliosas que dicha la declaración conlleva para el derecho de la parte.

Ante ello, y advirtiendo que el recurrente ha individualizado el agravio que le genera el fallo, no procede declarar la deserción del recurso, dado que la valoración mencionada no debe llevarse a cabo con injustificado rigor formal que afecte la defensa en juicio.

Por lo expuesto, corresponde rechazar la petición esgrimida en el punto I del escrito de contestación de agravios (ID 1633219).

III. Tratamiento de los recursos

a) Recurso de la demandada

El actor el 15/8/2023, promovió demanda de fijación de renta compensatoria (art. 444 y 484 del C.C.C.), del inmueble sito en Ejido X., Circunscripción 4, Sector I, Manzana X., Lote X. de la ciudad de Rada Tilly, Departamento Escalante, Matrícula X., que la demandada utiliza de modo exclusivo, la cual deberá ser desde el 30/3/2022 –fecha de notificación del pedido efectuado en trámite de divorcio- y hasta tanto aquella desocupe efectivamente el mismo o se resuelva su adjudicación a favor de alguno de los ex cónyuges, lo que ocurra primero.

El 8/9/2023, se da trámite de incidente y se ordena correr traslado. Ese mismo día la actora (ID 1212970) amplía demanda y solicita que al canón locativo que se determine se le fije una tasa de interés a tasa activa para operaciones de descuento a 30 días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha en que cada cuota debió ser abonada, hasta su efectivo pago.

El 5/10/2023, se tiene por ampliada la demanda, se sustanció el incidente con la demandada y se produjo prueba.

El 15/4/2024, se presenta el informe de la perita auxiliar tasadora y martillera pública, designada en autos, Sra. V. B., valuando el valor locativo del inmueble

al 15/4/2024 en $1.400.00. Dólar BNA: Tipo de cambio venta al 15/4/2024: $913,27.

Corrido traslado, las partes no contestan.

El 7/8/2024, se dictó la sentencia aquí recurrida que fijó una renta compensatoria por el uso del inmueble en cuestión a favor del Sr. A. A., "…desde el 30/03/2023 hasta el cese del uso excluyente sobre todo el inmueble por parte de M. A. D. o hasta el momento de la partición, lo que ocurra primero, por la suma mensual equivalente al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor locativo total mensual fijado en el dictamen pericial efectuado por la Perito Auxiliar Tasadora y Martillera Pública V. B., designada en autos, mediante ID 1451944, y a partir de la presente en la suma de PESOS SETECIENTOS MIL ($700.000) - correspondiendo dicho porcentaje al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor locativo fijado en PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL ($1.400.000)…"

IV. De la sentencia surge que la jueza tuvo en cuenta: que el actor y la demandada se encuentra divorciados, que el bien inmueble en cuestión resulta integrante de la comunidad conyugal y que actualmente vive la Sra. D., la fecha desde la que debe computarse la petición de canon locativo por el uso exclusivo del bien por la parte demandada -30/3/2023-, el informe de la perita tasadora sobre el valor locativo del inmueble en dicha ciudad que no fue impugnado por las partes, la restante prueba producida, los antecedentes del caso y expedientes conexos al presente.

El único agravio de la recurrente es el monto excesivo del canón locativo fijado por la jueza, el cual se desprende del informe pericial efectuado por la perita tasadora el 15/4/2024, el cual no fue observado por las partes.

Cabe recordar en primer lugar, sobre la apreciación de la prueba que, salvo disposición legal en contrario,

los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica.

El juez, en la tarea de decidir, fundamentará sus conclusiones en base a las pruebas que los justiciables le anejen, es decir, que está condicionado a la iniciativa de ellas en tal sentido. No es ocioso puntualizar que, en el proceso de neto corte dispositivo, la voluntad de las partes sobre la materia sujeta a controversia es soberana, pudiendo ellas restringir el ámbito de lo debatido y limitar en correspondencia el terreno visual del juez.

Conforme se ha sostenido, el proceso es un segmento de la realidad y por lo tanto su aplicación no puede prescindir del contexto social, y principalmente de recoger las señales que de éste proceden. La prudencia y experiencia de los magistrados, los obliga a un actuar acorde con estas circunstancias, porque de lo contrario la normativa que operan para el control social, se convertiría en un instrumento mecánico, carente de sentido.

En razón de la naturaleza de las cuestiones planteadas, la pericial es la prueba de mayor relevancia, pues asesora al juzgador en temas que escapan en forma absoluta a su formación profesional (WWW.SCBA.gob.ar Causas n° SI-33266-2009, S 7-6-2018, RSD 71; no SI-10683-2015, S 2-10-2018, RSD 115; n° SI-12973-2015, S 2-7-2018, RSD 82; n° 2127-6, S 27-4_2017, RSD 48).

Por ello resulta de una importancia decisiva recurrir, ante todo al informe pericial realizado por profesional idóneo en la materia.

Estos son auxiliares de la justicia cuya misión consiste en contribuir a formar la convicción del magistrado quien, no obstante no estar ligado categóricamente a las conclusiones del peritaje, que sea solo un elemento informativo sujeto a la apreciación del juez (SCBA, Ac. y Sent. 1957- IV-54; 1961-V-490), no

significa que éste pueda apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del perito idóneo (CCCyC San Isidro, Sala 1o, causa no 45.416 del 23-2-1988, causa n° 105.255 de junio de 2008, entre muchas otras).

Es decir, que si bien el dictamen pericial no es vinculante para el juez, éste no puede apartarse de él de modo arbitrario. En tal sentido deberá tomar en consideración: a) la competencia del perito; b) los principios científicos en que se funda; c) la concordancia de su aplicación con los principios de la sana crítica; d) las observaciones formuladas por las partes y e) los demás elementos de convicción que ofrezca la causa. Ello por cuanto constituye un juicio de valor sobre cuestiones de hecho, respecto de las cuales se requieren «conocimientos especiales» (conf. Fenochietto-Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación», t° 2, p. 523, com. art. 477), pero la ley no les reconoce el carácter de prueba legal, toda vez que el art. 477 del Código Procesal establece que su fuerza probatoria será estimada por el juez teniendo en cuenta la competencia del perito, los principios científicos o técnicos en que se funda, la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica, las observaciones formuladas por los consultores técnicos o los letrados, de conformidad con los arts. 473 y 474 y los demás elementos de convicción que la causa ofrezca (art. 386 y cc. de la ley cit.).

Cabe recordar que las conclusiones de los expertos, fundadas en los elementos de juicio que ponderaron y en los principios científicos inherentes a su profesión, gozan de eficacia probatoria en los términos del art. 461 del C.Pr., para neutralizar sus conclusiones deben arrimarse elementos probatorios que desvirtúen su dictamen, máxime cuando este es razonable y coherente.

De ello se deduce que el perito debe suministrar los antecedentes y explicaciones que justifiquen la convicción

por él adquirida y le incumbe prestar un verdadero y real asesoramiento al juez, a quien corresponde valorar el acierto de sus conclusiones, tarea que incumbe exclusivamente al juzgador, por tratarse de materia jurídica (conf. Falcón, E. M., "Pericia y peritos", en Revista de Derecho Procesal, 2012-2, Prueba pericial y prueba científica, p. 26 y jurisprudencia allí citada CNCiv, SalaG, 18/06/2018 » V. H. A. C. c. C. J. A. s/ liquidación de sociedad conyugal» ,La Ley Online; Cita Online: AR/JUR/33957/2018.)

Así se ha dicho que cuando las consideraciones de los peritos no son compartidas por los litigantes, queda a cargo de estos la prueba de la inexactitud de lo informado. Resultan insuficientes las meras objeciones; es necesario algo más que disentir; deben arrimarse evidencias capaces de convencer que lo dicho por la perita es incorrecto, o que sus conclusiones son erradas, lo que no se advierte en el caso de autos por parte de la recurrente.

En virtud de ello la sana crítica aconseja la aceptación de las conclusiones del informe presentado ante la inexistencia de otras circunstancias o elementos probatorios que las desmerezcan.

Nótese que ninguna de las partes ha impugnado ni pedido explicaciones del informe pericial realizado, habiéndose corrido oportunamente traslado; recién lo hace la actora al expresar agravios.

Y la crítica realizada por la recurrente no refuta los fundamentos del fallo, en virtud que no da razones que enerven los sólidos argumentos expuestos por la jueza. Tampoco surgen de la causa elementos objetivos que se opongan al principio de realidad, ni observamos motivo alguno que impulse apartarnos del informe técnico efectuado, el que a criterio de los suscriptos resulta explicativo, esclarecedor y completo. Por lo que se rechaza el recurso.

b) Recurso del Dr. P. J. F. T.

En primer lugar debemos señalar, en cuanto a la crítica del recurrente, que le asiste razón, toda vez que el art. 46 última parte de la Ley XIII N° 4 modif. N° 15 prevé específicamente que en los juicios susceptibles de apreciación pecuniaria, el tribunal deberá efectuar la regulación en términos porcentuales, con sujeción a los arts. 6 y 18 de la ley.

Ahora bien, al presente proceso se le ha dado el trámite de incidente; pero estamos en presencia de un incidente con cuantía económica propia, que se independiza del principal.

Dichos incidentes se caracterizan por encerrar un debate en torno a un monto patrimonial específico, es decir, involucran intereses pecuniarios propios que determinan que en relación a ellos deben justipreciarse los emolumentos profesionales por la tarea desplegada.

Cuando estamos en presencia de éstos incidentes debe aplicarse sobre ese monto del proceso el art. 6 de la ley arancelaria.

Así la jurisprudencia ha dicho: "Cuando se está en presencia de un incidente con cuantía propia, que puede independizarse del principal, debe aplicarse al monto específico la escala prevista por el art. 7 de la ley 24.432, sin la disminución que establece el art. 33 de dicho cuerpo legal." (Cfme. CNCIV - Sala K - Nro. de Recurso: K012842 - Fecha: 12-05-00; C.N.Civil, Sala E, del 25/9/91, ED. 145-665)

Por ello, a los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados por el letrado se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. teniendo en cuenta la naturaleza que reviste el trámite del proceso, las etapas que se han cumplido efectivamente, el mérito de la labor profesional

apreciada por la calidad, eficacia y extensión del trabajo y la trascendencia jurídica y económica que ha tenido el fallo para las partes.

En virtud de lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el recurrente (ID 1596564), revocar la regulación de honorarios del letrado y fijar los honorarios profesionales del Dr. P. J. F. T., letrado patrocinante de la actora, en el DIECISIETE (17%) POR CIENTO, del monto del proceso que surja al practicarse oportuna liquidación (arts. 5, 6, 6bis, 7 29 y 46 Ley XIII N° 4 y Ley XIII N° 15).

V. Imponer las costas de esta instancia, por el principio de la derrota, a la demandada vencida (art. 69 del C.Pr.).

A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta el resultado obtenido, el mérito de la labor profesional apreciada por la calidad, eficacia y extensión del trabajo y la trascendencia jurídica y económica que ha tenido el fallo para las partes, de conformidad a lo previsto en la ley arancelaria (arts. 5 a 7, 13 y cctes. ley arancelaria).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° II de Comodoro Rivadavia

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada (ID 1592790) y confirmar la S.I. N° 118/2024, en lo que fuera materia de agravio.

2) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el Dr. P. J. F. T., letrado patrocinante de la actora (ID 1596564), revocar parcialmente el punto 2) de la sentencia y fijar sus honorarios profesionales de primera instancia, en el

DIECISIETE (17%) POR CIENTO, del monto del proceso que surja al practicarse oportuna liquidación.

3) Las costas se imponen a la demandada vencida.

4) Regular los honorarios de ésta instancia del Dr. P. J. F. T. en el TREINTA (30%) POR CIENTO y los del Dr. A. F. F. L. en el VEINTICINCO (25%) POR CIENTO, de los regulados para la instancia de grado.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de cámara por encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y existir concordancia en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N°642 DEL AÑO 2024

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS