**Registro N° 127 /2020**

**Folio 815/817**

En la ciudad de Pergamino, el 15 de septiembre de 2020, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en la causa N° ***3531-19*** caratulados ***"JALIL MIRTA SUSANA C/ JUMELLE LUIS DARIO Y OTRO/A S/ DESALOJO FALTA DE PAGO"*,** Expte. N° 80726 del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 2 Departamental, encontrándose el Dr. Bernardo Louise excusado en fecha 28/7/2020, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Roberto Manuel Degleue y Graciela Scaraffía estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S:

I) ¿ Se ajusta a derecho la sentencia apelada?.

II) ¿ Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

A la primera cuestión el señor Juez, Roberto Manuel Degleue dijo:

La señora Jueza de la anterior instancia ordenó al letrado de la parte actora aclarar lo solicitado respecto de la base regulatoria de autos por cuanto entiende que la misma no se corresponde con la propuesta -valuación fiscal del inmueble-, en atención a que en los procesos de desalojo está determinada por el valor del contrato de locación objeto del proceso (providencia del 18/6/2020).

Mediante presentación electrónica de fecha 30/6/2020, el interesado reitera su postura en orden a que corresponde tomar en cuenta la valuación fiscal del inmueble, tal como surge del art. 27 de la ley de aplicación por lo que interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio.

Allí afirma que procede acudir al mecanismo fijado en la norma citada, por remisión del art. 40. Acompaña asimismo constancia de Valor fiscal al Acto del inmueble actualizado al año en curso, que incrementado en un 20% peticiona se tome como base para la fijación de aranceles profesionales.

La Magistrada anterior rechazó la reposición previa en fecha 1/7/2020 destacando en primer lugar que conforme expresa disposición del artículo 1 de la ley 14967 sus normas son de "orden público" y por tanto su aplicación no es disponible.

Señala que *"...tratándose de un proceso de desalojo resulta aplicable el artículo 40 de la ley en cuestión...La remisión al art. 27 es a los efectos del trámite que se imprimirá ... En ningún momento la ley permite que se tenga como base el valor del inmueble que no estuvo en juego en el curso del proceso."*

Llegados los autos a este Tribunal, se dictó el llamamiento de autos de fecha 6/8/2020, que habiendo adquirido firmeza deja la causa en condiciones de ser fallada.

No le asiste razón al quejoso, por lo mismos fundamentos expuestos en la anterior instancia.

Al respecto, cabe señalar que del juego armónico de los artículos 27, inc. a), y 40, tanto del Decreto Ley Nº 8904como de la ley 14.967 que entrara en vigencia en el transcurso de la presente**,** emerge que en los procesos de desalojo se fijarán los honorarios de los profesionales intervinientes en base al valor locativo actualizado que corresponda a la finca, conforme el mecanismo estimatorio previsto en el primero de los preceptos citados, y que de mediar oposición en el marco del mismo, lo será mediante decisión del juez dictada previo informe practicado por un perito tasador de la lista oficial.

Y eso es precisamente lo que señaló la jueza a quo, esto es que el procedimiento a los efectos de la regulación de los honorarios en los juicios de desalojo, como el presente resulta *"....aplicable el artículo 40 de la ley en cuestión, que en lo que aquí interesa establece: ... En los procesos de desalojo se fijarán los honorarios de acuerdo con la escala del artículo 21, tomando como base los alquileres de dos (2) años o los del plazo contractual o legal vigente cuando fuera mayor. Cuando el profesional estimare inadecuado el alquiler fijado contractualmente, o en caso en que éste no pudiere determinarse exactamente, deberá fijarse el valor locativo actualizado del inmueble, aplicándose en lo pertinente el mecanismo estimatorio previsto en el artículo 27. "*

Es decir, y como muy bien lo sostuviera la Sra. Jueza de primera instancia, la normativa al respecto es *"clara"* (yo le agregaría desde acá *"demasiado clara*"), por lo cual corresponde tomar como base arancelaria el monto de los alquileres de dos años o el plazo contractual menor y si se la estima inadecuada se procederá a fijar el valor locativo actualizado del inmueble a cuyo efecto ha de acudirse -en cuanto resulte conducente a la materia del presente pleito-, al procedimiento previsto en el art. 27 referido en el art. 40 ya aludido.

Por ello, la intención del apelante de proponer el valor del inmueble, y no el del "valor locativo", resulta totalmente improcedente en tanto la normativa al efecto resulta de "orden público" (conf. 1 de la ley 14.967), debiendo el letrado proceder conforme ordenara la jueza a quo.

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

VOTO POR LA AFIRMATIVA

A la misma cuestión la señora Jueza Graciela Scaraffía, por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.

A la segunda cuestión el señor Juez Roberto Manuel Degleue dijo:

De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Rechazar el recurso de apelación deducido en subsidio y, en su mérito confirmar lo decidido en la resolución de fecha 18/6/2020 (arts. 40, 27 y ccs. ley arancelaria).

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión la señor Jueza, Dra. Graciela Scaraffía por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

S E N T E N C I A:

Rechazar el recurso de apelación deducido en subsidio y, en su mérito confirmar lo decidido en la resolución de fecha 18/6/2020 (arts. 40, 27 y ccs. ley arancelaria).

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.-

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 15/09/2020 09:17:55 - Graciela Hilda Scaraffia - JUEZ

Funcionario Firmante: 15/09/2020 10:16:31 - Roberto Manuel Degleue - JUEZ

Funcionario Firmante: 15/09/2020 10:39:49 - ELUSTONDO Maria Magdalena - AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

‰7n")è$~p0IŠ

237802090004948016

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - PERGAMINO

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS