

Villa Regina, 31 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ DESALOJO"
(Expte. N° VR-00299-C-2024); de los cuales,

RESULTANDO:

Que el 21/5/2026 (mov. N° VR-00299-C-2024-E0044) se presentan los Dres. GRACIELA M. TEMPONE, NATALIA ANDREA MONES, LORENAMABEL KOLTONSKI Y HERNAN ENRIQUE MONES, planteando recurso de reposición y apelación en subsidio contra la resolución del 18/5/2026 que regula honorarios. En el acápite de los hechos exponen: *El proceso es un Juicio de desalojo de un bien inmueble, el cual transcurre en rebeldía, dicta sentencia con fecha 14 de marzo 2025 hace lugar al desalojo e impone las costas al demandado.- III.- Con fecha 09 de abril 2026 Agencia Recaudación Tributaria Pcia. de Río Negro, informa valuación inmobiliaria \$ 15.044.972,87 y valuación sello: \$ 18.806.216,09.- IV.- [ACTOR_1] presta conformidad a fin de que los honorarios sean regulados con una base de \$28.209.324,10 V.- [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1], contesta traslado con fecha 20 de abril 1016 y manifiesta Que vengo en legal tiempo y forma a contestar el traslado conferido mediante mov. I0045, prestando expresa conformidad con la valuación fiscal acompañada por la parte actora, como base regulatoria.- Es decir presta conformidad tomar como monto base la valuación fiscal \$ 15.044.972,87 y un mes después el 18 de mayo 2026 el Tribunal provee "Estese a lo dispuesto en la regulación de honorarios respecto de la conformación del monto base. Atento el estado de autos pasen los presentes a regular honorarios".*

Luego de transcribir la resolución regulatoria atacada e indicar que me aparto de la conformidad dada por las partes, detallan los agravios, a saber:

...porque la Sra Juez, 1.- No valora el trabajo que realiza los profesionales, siendo sus honorarios de carácter alimentario.- 2.- Se aparta de lo convenido entre las partes, no existiendo contrato de locación, inventa una renta para determinar la base regulatoria, manifiesta que es ínfima y justifica la regulación en base al Jus.- 3.- Los honorarios regulados son bajísimos, no proporcional a la base pactada entre las partes.

Asimismo, en fundamento jurídico manifiestan: 1.- Se interpone recurso reposición en virtud que la Sra. Juez contemple el error de la sentencia al regular los honorarios, sin sustanciación alguna y revoque la misma dado que sus argumentos violan la Ley (arts. 6 y 6 bis,7,19,23 Ley de aranceles y art. 958 y concordantes del C.C.C. autonomía de la voluntad).- No existe contrato de locación, existe un bien inmueble, existe un acuerdo de voluntad y los jueces no tienen facultad para modificar las estipulaciones de los contratos y menos cuando no afecta el orden público.- (art. 960 del C.C.C.) Cuando un juez regula honorarios sin valorar adecuadamente el trabajo profesional del abogado y el acuerdo de las partes, fijando montos bajos, incurre en una violación de la Ley Arancelaria (Ley G N° 2212 en Río Negro, y Ley 27.423 a nivel nacional y el C.C.C.). Nuestra Excma Cámara de Apelaciones en autos CADM-134 - MENDOZA UBALDINOHERNAN Y OTRO C/ PROVINCIA DE RIO NEGRO S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, ha considerado que el acuerdo entre las partes del monto base para la regulación de honorarios es la que debe tomarse para su regulación, sustentando sus argumentos “Murguía” (Fallos 329: 1191), al que la C.S.J.N. también remite. Así, se dijo: “Cuando hay un acuerdo de partes, sus efectos sobre los honorarios no se gobiernan por la legislación civil en materia de contratos, sino que deben acatarse las leyes específicas que regulan la materia y que se refieren a ellos.” (Del voto de los doctores Petracchi y Argibay).- ... 2.- Cuando un juez dicta una sentencia que otorga algo distinto a lo solicitado por las

partes o se pronuncia sobre temas no debatidos en el proceso, incurre en un vicio procesal conocido como sentencia extra y ultra petita. Esto viola el principio de congruencia, el cual exige que exista una estricta correlación entre lo reclamado y lo resuelto.- La congruencia es la necesaria conformidad que debe existir entre la sentencia y las pretensiones deducidas en juicio. Más que un principio jurídico se trata de ‘un postulado de lógica formal que debe imperar en todo orden de razonamiento’. Por la aplicación de tal postulado, la sentencia debe versar sobre las cuestiones planteadas por los justiciables, recaer sobre el objeto reclamado y pronunciarse en función de la causa invocada. La incongruencia constituye pues una falta de adecuación lógica entre las pretensiones y defensas de los litigantes y la parte dispositiva de la sentencia... .” (conf. Fenochietto - Arazi, “Código Procesal, Civil y Comercial de la Nación”, T. I, pág. 138).- - - - -Secretaria Civil STJ N° 1 SENTENCIA 169 DEFINITIVAEXPTE. PRETZ MARIA L. C/ CAPUZZI GUSTAVO S/ CASACIÓN 3.- Los honorarios son bajos, por: 1) el trabajo realizado por los profesionales y su objetivo "el desalojo" llevo casi un año y medio para que el actor tome posesión del bien.- 2) Por el acuerdo entre las partes y el valor fiscal del bien inmueble.- Al no existir contrato de locación en un desalojo existe el bien inmueble por lo tanto es aplicable el art. 7 y concordantes de la Ley de aranceles que dice " o bienes susceptibles de apreciación monetaria" y habiendo transacción es aplicable el art. 19 que dice:" Se considerara monto del proceso la suma que resultare...o transacción" 4.- Se interpone recurso de apelación en subsidio si (art. 220 C.P.C.C.) si se rechaza un recurso de reposición , la vía inmediata es interponer apelación en subsidio, que funciona como un “resguardo” para que la decisión pueda ser revisada por el tribunal superior si el juez no reconsidera su propia sentencia.

Corrido el respectivo traslado, el 2/7/2026 (mov. N° VR-00299-C-2024-

E0045) se presenta [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1], con el patrocinio letrado del Dr. MAICOL DANIEL PATELLI, solicitando el rechazo de los recursos interpuestos en atención a que: *La resolución recurrida se encuentra debidamente fundada, resulta ajustada a derecho y constituye una correcta aplicación de la Ley G N.º 2212, sin verificarse ninguno de los agravios invocados por los recurrentes.*

Asimismo, indica que: *El principal agravio de los recurrentes consiste en sostener que el Tribunal se habría apartado del monto base "acordado" entre las partes, resulta improcedente. En primer lugar, la regulación de honorarios constituye una facultad jurisdiccional indelegable que corresponde exclusivamente al magistrado, quien debe verificar que la base regulatoria resulte jurídicamente procedente conforme las disposiciones de la Ley Arancelaria. La circunstancia de que las partes manifiesten conformidad respecto de determinado monto no transforma automáticamente dicho importe en base regulatoria obligatoria, pues ello importaría desplazar una potestad legal que corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional. La conformidad de las partes constituye un elemento que el juez puede ponderar, pero jamás lo priva de ejercer el control de legalidad que le impone la Ley G N.º 2212, precisamente ello fue lo ocurrido en autos. La sentencia expresa de manera fundada que, al estimar el valor locativo del inmueble conforme el mecanismo previsto por el art. 27 de la Ley G N.º 2212, el resultado obtenido arrojaba una suma irrisoria, razón por la cual recurrió al sistema de regulación mediante JUS. No existe, por ende, apartamiento arbitrario alguno, sino el ejercicio de una facultad expresamente prevista por la legislación arancelaria.*

También se expresa en la inexistencia de violación de los arts. 958 y 960 del CCCN, en la inexistencia de sentencia Extra o Ultra petita, y concluye que los honorarios regulados no son irrisorios, resultando la postura de la parte recurrente en una mera discrepancia valorativa que no descalifica la

resolución recaída.

En 31/8/2026 (mov. N° VR-00299-C-2024-I0049) pasan estos actuados a resolver.

CONSIDERANDO:

1) Que para resolver la revocatoria planteada corresponde rememorar lo sucedido en autos.

En 14/3/2025 (mov. N° VR-00299-C-2024-I0022) se dicta sentencia haciendo lugar a la demanda de desalojo contra la [DEMANDADO_1] y cualquier otro ocupante del inmueble en cuestión, imponiendo las costas a la demandada.

Previo al dictado de sentencia se presenta (mov. N° VR-00299-C-2024-E001) el Sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] con el patrocinio letrado del Dr. Maicol Daniel Patelli y de la Dra. Brenda Camila Verdecchia, invocando su carácter de tercero poseedor del inmueble y ofrece prueba. No solo que su presentación, a todo evento, es tardía sino que además se le proveyó (mov. N° VR-00299-C-2024-I0017) que *“Por presentado en el carácter invocado, de manera espontánea. Por constituido domicilio procesal y electrónico, por denunciado el real. Atento el estado de autos y no invistiendo en el carácter de demandado, ocurra por la vía que corresponda”*.

Se realiza un intento frustrado de diligenciamiento de mandamiento de desahucio (mov. N° VR-00299-C-2024-I0033); y luego del diligenciamiento de mandamiento de constatación (mov. N° VR-00299-C-2024-I0040) con el cual se corrobora en diciembre de 2025 la desocupación del inmueble, solicitan las Dras. Tempone, Koltonski y el Dr. Mones la regulación de honorarios (mov. N° VR-00299-C-2024-E0040) proponiendo *“...como monto base la valuación fiscal de sellos con más un 50% , es decir \$28.209.324,10”*. A ello se le proveyó que acompañaran la

firma del patrocinado y la valuación referida.

El [ACTOR_1] con el patrocinio letrado de la Dra. Mones presta su conformidad con la propuesta de base regulatoria en mov. N° VR-00299-C-2024-E0041.

Acompañada la valuación fiscal, se corre traslado, y en mov. N° VR-00299-C-2024-E0043 se presenta nuevamente el [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] con el patrocinio letrado del Dr. Patelli expresando: *I. Que vengo en legal tiempo y forma a contestar el traslado conferido mediante mov. I0045, prestando expresa conformidad con la valuación fiscal acompañada por la parte actora. – II. Ahora bien, solicito se tenga a la valuación fiscal del inmueble como base regulatoria a los fines de la determinación de honorarios profesionales, descartándose la aplicación del valor de sellos propiciado por la contraria.*

Pasados estos actuados a regular honorarios, en los considerandos de la resolución atacada (mov. N° VR-00299-C-2024-E0044) se asienta: *Que, no obstante de tener presente el valor acordado entre los profesionales y su patrocinado como monto base (valuación fiscal más un cincuenta por ciento), al proceder en los términos del art. 27 de la Ley G N°2212 a estimar el valor locativo del inmueble sobre la base de una rentabilidad del 5%, la suma resultante es ínfima, razón por la que adelanto regularé honorarios en base a JUS. Y se culmina regulando a los abogados patrocinantes de la parte actora la suma conjunta de 10 jus, contra lo cual se alzan.*

2) Para expedirme aquí tengo en consideración que las costas han sido impuestas a la demandada; por ello, y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 50 in fine de la Ley N° 2212, quien debe prestar su conformidad con la base regulatoria es la condenada en costas, esto es, la [DEMANDADO_1], lo cual en autos no ha sucedido, continuando la misma en rebeldía. Aún cuando pudiera considerar la conformidad prestada por el

[TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1], quien se presenta al proceso como tercero poseedor y la parte actora lo reconoce en sus alegatos como ocupante también del inmueble cuyo desalojo se pretendiera, lo cierto es que tal conformidad -sin perjuicio de la falta de suficiencia de tal- no es coincidente con la propuesta de base regulatoria realizada por la actora, pues expresamente solicita se descarte “...la aplicación del valor de sellos propiciado por la contraria”.

Por tanto, ante la falta de acuerdo con la parte accionada -por no presentación de la [DEMANDADO_1] y por la falta de identidad en la conformidad prestada por el [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1]-, y a los fines de evitar generar más costos a las partes con la designación de un perito tasador (art. 24 de la LA) para determinar el valor locativo del inmueble (art. 27 de la LA); consideré tomar como base de cálculo del valor locativo anual la valuación fiscal acompañada aplicando el porcentaje del 5% (intermedio de uso comercial), pero se advierte que la base -así computada, incluso el doble de tal y considerando la valuación fiscal especial- resulta nímia y no se respetaría el mínimo legal en jus para los procesos de conocimiento.

Con los fundamentos expuestos, se descartan los agravios esgrimidos, pues se ha fundamentado normativamente y conforme la labor realizada tal regulación; no existe coincidencia entre las partes respecto de los extremos de la base regulatoria y mucho menos convenio alguno al respecto, sin que la resolución atacada implique afectar la voluntad de las partes para contratar lo cual resulta improponible en la merituación de la Magistratura de la labor profesional; y los honorarios regulados en la providencia atacada han sido respetando el mínimo fijado legalmente, por tanto de improcedente comparación con honorarios que pudieran pactarse libremente entre justiciable y letrado.

Por todo ello, adelanto que rechazaré la revocatoria interpuesta, y

concederé la apelación en los términos del art. 222 del CPCC.

En consecuencia,

RESUELVO:

1) No hacer lugar a la revocatoria planteada, con imposición en costas a la actora, difiriendo la regulación de honorarios.

2) Hacer lugar a la apelación interpuesta en subsidio. Atento el estado de autos, pasen los presentes a OTIC a los fines del control respectivo y su oportuna elevación a la Cámara de Apelaciones de la 2° C.J. rionegrina, con atenta nota de estilo.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

PAOLA SANTARELLI

Jueza