



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

112043/2010

BALBIANI CARLOS IGNACIO (DR.SALERNO) Y OTROS c/
BALBIANI ROBERTO IGNACIO (DR. LOCOCO) Y OTROS
s/DESALOJO: OTRAS CAUSALES

Buenos Aires, de julio de 2015.- SDB

Y VISTOS: CONSIDERANDO:

I. Vienen las presentes actuaciones a raíz del recurso de apelación interpuesto y fundado a fs. 471/473 por el letrado patrocinante de la parte demandada. Se dedujo contra la resolución dictada a fs. 470/vta. y fue concedido en esta instancia a f. 499vta. El traslado del memorial corre agregado a fs. 502/503.

Asimismo por el recurso de apelación interpuesto a fs. 505 por la parte actora, contra la misma resolución más arriba identificada. El memorial corre agregado a fs. 517/518 y fue contestado a fs.520/521.

En el primero de los enumerados, el apelante sostiene que en el *decisum* se arriba a una conclusión equivocada al determinar que resulta necesario acreditar el valor del alquiler del inmueble rural al momento de interposición de la demanda. Afirmar que no ha existido una relación locativa que permita aplicar el art. 26 de la ley de arancel.

Mientras, en la restante vía impugnativa, el letrado apoderado de la parte actora, sostiene que existe un error en el pronunciamiento impugnado ya que a pesar de rechazar la estimación del monto del proceso formulada por el letrado de la parte demandada, se le impusieron las costas de la incidencia al accionante.

II. Así planteadas las posturas de las partes recurrentes, se procederá a su análisis en ese mismo orden. Ello es así en tanto lo que se resuelva al respecto de la primera cuestión, condicionará lo

referido a la imposición de costas que motiva el restante recurso interpuesto.

Analizadas las constancias de autos, se desprende efectivamente que si bien se ha tratado de un proceso de desalojo, la pretensión no se sustenta en la existencia de un contrato de locación.

La normativa procesal aplicable expresa que la legitimación pasiva en este tipo de actuaciones recae en definitiva contra cualquier persona cuyo deber de restituir sea exigible (art. 680, C.P.C.C.)

Es que la naturaleza del proceso de desalojo, no queda restringida al supuesto que nace de un vínculo contractual. Si bien está estrechamente ligado a ese aspecto, en su evolución se ha extendido a otros casos donde, en definitiva, se persigue la restitución de un bien inmueble, aunque la relación jurídica sustancial no provenga de un arrendamiento (Salgado, “Locación, comodato y desalojo”, pág. 343, nro. 2, ed. La Rocca, Bs.As., 2008).

III. Así, por ejemplo, se ha resuelto que tratándose de una demanda de desalojo por intrusión no es de aplicación el art. 26 de la ley de aranceles profesionales y que la cuestión debatida guarda estrecha analogía con las previsiones del art. 32, que remite a su vez al procedimiento establecido por el art. 23 (CSJ, 28-3-85, “Prov. de Entre Ríos c/ Nazar Anchorena, cit. en Amadeo, “Honorarios de Abogados”, pág. 162, nro. 540, ed. El Foro, Bs.As., 1987).

En ese sentido, la parte actora en su escrito de fs. 463/vta., al impugnar el valor estimado por el letrado de la parte demandada incumple con la manda legal que establece el art. 23 de la ley de arancel. En aquella presentación se limita a cuestionar, dogmáticamente, el valor estimado, pero sin indicar otra cifra en contraposición. Ello impide habilitar el mecanismo que diseña el último párrafo de la norma citada.



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

Por otra parte, tratándose de la estimación del valor de un bien inmueble, no se puede afirmar, sin más, que la estimación resulta inválida por haber sido expresada en moneda extranjera. Es que no cabe duda que su uso resulta habitual en el mercado inmobiliario.

En consecuencia, se procederá a revocar la resolución recurrida y se aprobará la estimación del monto del proceso efectuada a f. 460.

IV. Habida cuenta lo expresado precedentemente, el recurso interpuesto por la parte actora por la imposición de costas deviene abstracto. Es que, como consecuencia de lo que se decidirá, se le aplicarán en ambas instancias al accionante que resulta vencido (arts. 68 y 69, C.P.C.C.).

Por los fundamentos expuestos, el Tribunal RESUELVE: Revocar la resolución de fs. 470/vta. En consecuencia, aprobar la estimación de valor efectuada por el letrado patrocinante de la parte demandada. Las costas de ambas instancias se imponen a la parte actora (arts. 68 y 69, C.P.C.C.). Oportunamente se procederá a la regulación de los honorarios (art. 14 de la ley de arancel). Regístrese y publíquese (Ac. 24/13, CSJN). Oportunamente devuélvase a la instancia de grado encomendándose las correspondientes notificaciones (art. 135, inc. 7, C.P.C.C.)

4

6

5