

Recurso Extraordinario Accion De Simulacion Compraventa De Inmuebles Regulacion De Honorarios Base Regulatoria Valor Actual

JURISPRUDENCIA

Recurso extraordinario. Acción de simulación. Compraventa de

inmuebles. Regulación de honorarios. Base regulatoria. Valor actual Se revoca la sentencia impugnada y se determina que la base regulatoria de los honorarios del abogado que intervino en una acción de simulación de compraventa inmobiliaria está constituida por el valor del inmueble según su tasación actual, practicada y debidamente sustanciada, y no de acuerdo al monto que surgió de la escritura pública declarada inválida.

En la ciudad de La Plata, a 10 de agosto de 2016, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Kogan, Genoud, de Lázzari, Pettigiani, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 113.967, "P., F. contra G., C. y otros. Simulación". ANTECEDENTES La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Pergamino confirmó la resolución de primera instancia que, a su turno, había establecido la base regulatoria de la acción de simulación de acuerdo con el monto que surge de la escritura pública declarada inválida en autos, con fundamento en lo dispuesto en el art. 46 del decreto ley 8904/1977, desestimando de esta manera la pretensión de la doctora Silvia N. Piaggio -abogada de la parte actora- tendiente a que se valuara aquella de conformidad con el valor real del inmueble, según la tasación de fs. 450/459 (fs. 566/569 vta.). Se interpuso, por la doctora Piaggio, por su propio derecho, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 594/608 vta.), el cual fue declarado mal concedido por esta Corte (fs. 627/vta. Y 657/658). Con posterioridad, la Corte Suprema de Justicia de la Nación declaró admisible el recurso extraordinario federal deducido por la misma letrada (fs. 663/681 y 708/711) y revocó la resolución de este Tribunal, disponiendo que se dicte un nuevo fallo (fs. 732/734). Dictada la providencia de autos (fs. 741), habiéndose presentado memoria por la mencionada letrada (fs. 749/750) y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, la señora Jueza doctora Kogan dijo: 1. Las presentes actuaciones vienen a conocimiento de esta Corte con motivo de la regulación de honorarios solicitada por la doctora Silvia Piaggio, quien fuera letrada patrocinante de la parte actora en la demanda de simulación, en relación a una escritura pública de compraventa inmobiliaria, la que logró sentencia favorable. La abogada pidió que se tuviera en consideración para determinar la base regulatoria de sus estipendios el valor real del inmueble, estimado por el ingeniero agrimensor Ascencio en la suma de \$ 5.635.304,24, con apoyo en lo establecido por el art. 27 del decreto ley 8904/1977 (fs. 458/459). La parte demandada se opuso a dicha pretensión, entendiendo que la base debe estimarse sobre el valor fiscal de los inmuebles involucrados en autos y, en forma subsidiaria, su valor de adquisición (fs. 461/462). 2. En primera instancia se resolvió siguiendo el criterio sentado por la jurisprudencia y la doctrina conforme al cual se dispuso que el monto de la acción de simulación -a los efectos regulatorios- es el valor contenido en los actos jurí-dicos (en el caso, el de la compraventa), al margen de la valoración actual, por lo que se entendió que correspondió a "pesificar" el monto de la escritura de fs. 264/267 a los fines de determinar la base (fs. 464/vta. y 465). Recurrida esta resolución, la Cámara de Apelación -teniendo en cuenta el principio de la reformatio in pejus, conforme con el cual no puede perjudicarse en segunda instancia la situación del recurrente- advirtió que la acción de simulación fue a raíz de un embargo decretado sobre un bien de la actora en una causa federal seguida contra quien fuera su cónyuge (el señor Carlos Gaspard) por una deuda posterior a la disolución de la sociedad conyugal (de titularidad de la A.F.I.P.) y que el objetivo de la accionante consistió en demostrar la realidad patrimonial del demandado, para que éste respondiera por aquella deuda, siendo el referido el auténtico contenido del litigio (fs. 567). Con ello quiso evidenciar la alzada que en esta causa no se controvirtieron los derechos sobre el inmueble ni la existencia de la operación realizada ni tampoco se cuestionó el valor de la misma. Solamente se buscó demostrar quién era el verdadero titular del inmueble y la composición de su patrimonio. A partir de ello, consideró que el criterio a seguirse para establecer la base regulatoria es aquel que tiene en cuenta el interés económico en juego, es decir, la entidad de lo que se pretendió proteger con la acción entablada, por cuanto la simulación es solo un medio para poder lograr una finalidad que no se agota en la mera anulación (fs. 567 vta./568). Por otra parte, para aplicarse el art. 27 inc. a de la ley arancelaria entendió que deben ponderarse las particularidades de la causa, de forma tal que no produzca un efecto no querido por la ley (fs. 568/569). Y que, en el presente caso, la base debió cuantificarse tomando el valor de la deuda por la que se cautelara el bien de la actora. Sin embargo, habiendo el juez de primera instancia optado por una solución que favorece a la recurrente, por el principio antes aludido, no podía modificarse la decisión primigenia (fs. 569). 3. Frente a ello, la doctora Piaggio interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley por el cual alega la infracción de los arts. 27 inc.

"a" y 46 del decreto ley 8904/1977; 163 inc. 6 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial; 14, 17 y 18 de la Constitución de la Nación; 23 de la Declaración Americana de los Derechos del Hombre; 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; como así- también sobre los principios de congruencia, bilateralidad, igualdad y equilibrio procesal; más los derechos de defensa, debido proceso y propiedad. Además, alega el vicio de absurdo y la doctrina de la arbitrariedad, por la omisión de prueba esencial y el apartamiento de las circunstancias objetivas de la causa (fs. 594/608 vta.). Sostiene que la sentencia que hizo lugar a la demanda declaró la nulidad de la escritura pública y ordenó la inscripción registral a nombre del demandado, por lo que considera que se trata de una acción sobre un inmueble o sobre un derecho sobre el mismo, supuesto aprehendido por el art. 27 inc. "a" de la ley arancelaria, por lo que corresponde tener en cuenta el valor real de la propiedad a los fines regulatorios, dada la inferioridad de la suma pactada en la compraventa (fs. 559/600 vta.). Afirma que el fallo de Cámara introduce una fundamentación novedosa, sorpresiva y ajena a las postulaciones de las partes y a la decisión anterior, por lo que, a su criterio, vulnera el principio de congruencia y, junto a ello, el derecho de defensa. Considera que es erróneo que el valor de la operación sea mayor al del crédito reclamado por la A.F.I.P. en la ejecución seguida en su contra. Señala, además, que su parte no pudo conocer ni probar cuál fue la deuda reclamada por el Fisco nacional porque se trató de una cuestión introducida recién por la alzada y que no pudo contradecir (fs. 600 vta., último párrafo a 603 vta.). Desde otra perspectiva, apunta que el razonamiento seguido por el tribunal de grado carece de fundamentos, puesto que no justifica cuál es el importe del crédito de la A.F.I.P. en violación de lo dispuesto por el art. 163 inc. 5 del ordenamiento procesal, por lo que no resulta posible efectuar una comparación con el valor de la compraventa (fs. 603 vta./604 vta.). También aduce el grosero apartamiento del principio de la realidad económica (fs. 604 vta./605); la afectación de los efectos de la cosa juzgada (fs. 605/vta.) y la aplicación errónea de los arts. 27 inc. "a" y 46 del decreto ley 8904/1977 (fs. 605 vta. y sigtes.).

4. La impugnación prospera. En efecto, asiste razón a la recurrente cuando alega que la sentencia atacada carece de una debida fundamentación, puesto que si bien mantiene la decisión de la instancia de origen, por lo que -en principio- parecería a difi-cil avizorar la procedencia de los planteos articulados -especialmente el relativo a la violación del principio de congruencia-, lo cierto es que la aplicación del principio de la reformatio in pejus y los argumentos que brinda en su apoyo no poseen una razonable justificación (arts. 163 inc. 5 y 289, C.P.C.C.; 3, C.C.C.N.). La decisión de la Cámara de confirmar la resolución de primera instancia se sustenta en que la doctora Piaggio resultaría perjudicada de aplicarse el criterio que entiende correcto a las circunstancias del caso: el de fijar la base regulatoria según el valor de la deuda reclamada por la A.F.I.P., porque éste constituiría el interés económico en juego al vincularse con la verdadera finalidad perseguida en el juicio de simulación. El sentenciante expuso estas consideraciones en los siguientes términos: "El expreso designio de la accionante consistió en demostrar la realidad económica del demandado, esto es: que contaba con bienes a los fines de responder por aquella deuda" (fs. 567). Sin embargo, como se observa de los antecedentes reseñados, las premisas de las que parte la alzada no tienen un adecuado basamento argumental (arts. 171, Constitución de la Provincia; 34 inc. 4, 163 inc. 5 y 266, C.P.C.C.).

4. a) Por un lado, porque la acción de simulación tiene como presupuesto el valor del acto jurí-dico impugnado, dado que éste constituye el verdadero objeto del proceso y la cosa demandada, más allá de las consecuencias que de ello se pueden derivar para las partes (arts. 330 inc. 3 y 163 inc. 6, C.P.C.C.). En el caso de autos, el objeto y la cosa demandada fue la anulación de un acto jurí-dico, la que - concretamente- recayó sobre una compraventa inmobiliaria celebrada por escritura pública (fs. 264/267 y 391/399 vta.). En razón de ello, advierto un claro apartamiento de la normativa que rige el supuesto de hecho aplicable en autos. Así- pues, el art. 46 del decreto ley 8904/1977 dispone que: "En los juicios de escrituración y en general, en todos los procesos derivados del contrato de compraventa de inmuebles, se aplicará la norma del art. 27, inc. a), salvo que resulte un monto mayor del boleto de compraventa, en cuyo caso se aplicará este último". Tal como expliqué, el juicio giró en torno a la validez de una compraventa, siendo la cosa vendida dos inmuebles rurales ubicados en la Provincia de Entre Ríos (fs. 264/267). A su vez, el art. 27 establece que: "El monto de los juicios se determinará: a) Cuando se trate de juicio sobre bienes inmuebles o derechos sobre los mismos, si no han sido tasados en autos, se tendrá como cuantí-a la valuación fiscal al momento en que se practique la regulación incrementada en el veinte (20) por ciento. No obstante, reputándose inadecuada al valor real del inmueble, el profesional estimará el valor que le asigne de lo que dará traslado por cédula a quienes se encuentren obligados al pago de honorarios a regularse" (fs. 600 vta., último párrafo a 604 vta.; art. 279, C.P.C.C.). En las presentes actuaciones fue acompañada la valuación fiscal y la tasación de las fracciones de campo enajenadas, las que (según el valor real -\$ 5.635.304,24-) autorizan a reputar inadecuados los montos consignados tanto en la compraventa -\$ 180.000- como en los avalúos de los terrenos -\$ 133.691,04 y \$ 215.938,40, por cada una de las partidas- (fs. 264/267, 451/459 y 651/652; art. 384, C.P.C.C.).

4. b) Por otra parte, el decisorio del tribunal de grado carece de una adecuada fundamentación (art. 163 inc. 5, C.P.C.C.), porque no explica de qué manera resultaría más beneficioso para la doctora Piaggio seguir la base estimada por el juez de primera instancia en lugar de la suma reclamada por la A.F.I.P., ya que esta última -la deuda (supuestamente superior)- en ningún momento es determinada por la alzada, por lo que no resulta justificada la aplicación del

principio de la reformatio in pejus (doct. arts. 266 y 272, C.P.C.C.). En otras palabras, el juzgador no expone -en este punto- las circunstancias fáctico-probatorias que permitirían verificar las premisas con las que construye su razonamiento y, por ende, la corrección de la conclusión a la que arriba, lo que conlleva su descalificación como acto jurisdiccional válido (arts. 163 inc. 5 y 289, C.P.C.C.). Al respecto, cabe señalar que esta Corte ha resuelto que la motivación de las sentencias -fundamentación razonable- constituye requisito ineludible de validez constitucional (conf. causa C. 117.926, sent. del 11- II-2015), que emana del principio republicano de gobierno y que resulta exigible a todos los jueces como una forma de controlar su actividad intelectual frente al caso, a los efectos de que se pueda comprobar -por un lado- que su decisión en particular es un acto reflexivo, procedente del estudio de las circunstancias particulares del caso y no un acto discrecional de su voluntad autoritaria, y -por otra parte- que, en el supuesto de tratarse de tribunales colegiados, ha mediado mayoría de opiniones (conf. C. 105.178, sent. del 9-X-2013; véase también la doctrina de las causas C. 104.939, sent. del 7-III-2012 y C. 119.134, sent. del 19-II- 2015). De este modo, también queda demostrada la vulneración de las garantías del debido proceso y defensa en juicio alegadas por la recurrente (arts. 18, Const. nacional; 10, Const. provincial) y, consecuentemente, el derecho de propiedad invocado (art. 17, Const. nacional). 5. Por todo ello, propongo hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y revocar la sentencia impugnada, debiéndose determinar la base regulatoria según la tasación actual que será practicada y debidamente sustanciada, de conformidad con lo establecido por el art. 27 inc. a del decreto ley 8904/1977 y lo solicitado a fs. 750/751, en atención al tiempo transcurrido desde el informe presentado a fs. 452 (arts. 17 y 18, Const. nacional). Las costas de todas las instancias se imponen a la parte vencida (arts. 68, 274 y 289, C.P.C.C.). Voto por la afirmativa. Los señores jueces doctores Genoud, de Lázzari y Pettigiani, por los mismos fundamentos de la señora Jueza doctora Kogan, votaron también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto, se revoca la sentencia impugnada y, en consecuencia, se remiten los autos al tribunal de grado para que dicte un nuevo pronunciamiento a fin de que determine la base regulatoria según la tasación actual que será practicada y sustanciada, de conformidad con lo establecido por el art. 27 inc. a) del decreto ley 8904/1977 y lo solicitado a fs. 750/751. Las costas de todas las instancias se imponen a la parte vencida (arts. 68, 69 y 289, C.P.C.C.). El depósito previo efectuado (fs. 622), deberá restituirse al interesado. Regístrese, notifíquese y devuélvase. LUIS ESTEBAN GENOUD HILDA KOGAN EDUARDO JULIO PETTIGIANI EDUARDO NESTOR DE LAZZARI CARLOS E. CAMPS Secretario

Correlaciones: Rasguido, Rubén y otros c/Las Retamas SRL s/despido - Corte Sup. Just. Tucumán - Laboral y Contencioso Administrativo - 23/08/2010 009373E