



NEUQUEN, 7 de Febrero del año 2024.

**Y VISTOS:**

En Acuerdo estos autos caratulados: **"PARODI ALEJANDRO RODOLFO C/ PETROCODE S.R.L. S/DESALOJO POR FINALIZACION DE CONTRATO LOCACION"**, (JNQC12 EXP N° 515001/2016), venidos a esta **Sala II** integrada por los vocales Patricia **CLERICI** y José **NOACCO**, con la presencia de la secretaria actuante, Valeria **JEZIOR** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la jueza Patricia CLERICI dijo:**

I.- La Fiscalía de Estado de la Provincia del Neuquén interpuso recurso de apelación contra la resolución interlocutoria de hojas 547/549vta., dictada el día 11 de octubre de 2023, que rechaza las impugnaciones formuladas por la demandada y la ahora recurrente y aprueba la base regulatoria en la suma de \$ 329.685.000, con costas a los vencidos.

a) En su memorial de hojas 559/570 -presentación web n° 557627, con cargo de fecha 20 de octubre de 2023-, la apelante acusa la arbitrariedad de la resolución cuestionada, señalando que: a) efectúa un tratamiento inadecuado de la controversia, al realizar un examen fragmentario de las normas aplicables; b) le impone a su parte la cosa juzgada de un proceso en el que no ha sido parte y es dogmática; c) omite el tratamiento de cuestiones esenciales; d) es auto contradictoria; y e) no tiene fundamentación suficiente.

Dice que su parte, con invocación de doctrina legal del TSJ, impugnó el valor real del inmueble objeto de esta acción denunciado por las letradas de la parte actora, y por considerar que, por tratarse de tierra fiscal, el valor real era el fiscal, y no el de mercado o comercial.

Agrega que la jueza de primera instancia, para rechazar su impugnación, argumentó que: a) de la sentencia definitiva de fecha 13 de noviembre de 2017, firme y consentida,

resulta la obligación de estar al valor real del inmueble a los fines de determinar la base regulatoria; b) de los propios dichos de la demandada surgía que el actor había iniciado juicio de escrituración y, por ello, consideró que el inmueble, si bien era de dominio privado del Estado, estaba destinado a pasar a la esfera del ámbito privado de un particular; c) el valor real es el de mercado aunque se trate de tierras fiscales.

Sostiene que la jueza de grado hace valer la cosa juzgada de un proceso en el que se rechazó su pedido de que se le diera la intervención necesaria y obligatoria que prevé el art. 252 de la Constitución de la Provincia, y los arts. 1 y 2 de la ley 1575, y que se declarara la nulidad de todo los actuado sin la intervención del Fiscal de Estado.

Entiende que la decisión de la jueza a quo importó la violación del principio de relatividad de la cosa juzgada, con clara afectación del derecho de defensa y de propiedad de la Provincia del Neuquén.

No obstante ello, llama la atención sobre que la sentencia definitiva de fecha 13 de noviembre de 2017 hizo lugar a la demanda pero, en modo alguno, se refirió, en forma concreta y precisa, a la fijación de la base regulatoria y, menos con relación a su parte, quién recién se presentó en el proceso en el año 2018.

Precisa que el argumento de la sentencia de grado viola el principio de no contradicción pues, si ya hubiera estado resuelta la cuestión, no se estaría sustanciando esta incidencia de determinación de base regulatoria.

En lo que refiere al juicio de escrituración señala que el actor jamás lo interpuso, ni puede interponerlo, ya que no ha existido acto de adjudicación en venta, ni pago del precio, ni decreto de obligaciones cumplidas, ni orden de escriturar dada por el Poder Ejecutivo provincial.

De todos modos, argumenta la apelante, si el fallo se refiere a la manifestación de su parte consistente en que, ante el inicio del trámite de escrituración la administración dispuso la caducidad de la reserva por incumplimiento de las inversiones comprometidas, y cesión del inmueble, prohibida por no contar con autorización, entonces, la interpretación razonable que correspondía hacer era otra. Y esta interpretación, afirma la Fiscalía de Estado, lleva a concluir que era un imposible jurídico que el inmueble pasara al actor porque no se cumplían los requisitos legales.

Sigue diciendo que, de las constancias de autos, resulta que el único juicio iniciado por el actor contra la Provincia del Neuquén, es el que persigue la nulidad del decreto n° 1.548/2017, mediante el cual el Poder Ejecutivo provincial rechazó el recurso deducido por el demandante contra la disposición n° 002/2017 de la Dirección Provincial de Industria, Comercio y Servicios, que declaró la caducidad de la reserva del inmueble de titularidad fiscal de la Provincia, y ordenó su restitución a ésta.

Reconoce que la sentencia de primera instancia, dictada en el referido proceso, declaró la nulidad del decreto, pero el resolutorio se encuentra apelado por la Provincia del Neuquén, habiendo dictaminado -el Ministerio Público Fiscal- sobre la admisión del recurso y revocación de la sentencia recurrida, por resultar legítimo el decreto de caducidad de la reserva.

Manifiesta que el otro juicio existente con el actor es el de ejecución del acto administrativo que dispuso la caducidad de la reserva, el que se encuentra en trámite.

Recuerda que es doctrina legal del TSJ, fijada en los precedentes que indica, que en los procesos de escrituración de tierras fiscales el valor real es el final y que, por ello,

corresponde considerar la valuación fiscal de los inmuebles involucrados, a los efectos de fijar la base regulatoria.

Luego, y en lo concerniente al estatus del inmueble, afirma que es del dominio privado del Estado y, por ello, no está en el comercio, en tanto que la cuestión que se está juzgando está sucediendo en el presente, y no en el futuro.

Insiste en que, lo que puede pasar en el futuro no es un argumento válido para resolver el presente caso, justamente porque la alegación de su parte es que debe tomarse el valor fiscal, que es la situación actual del inmueble. Entiende que el argumento de la jueza de primera instancia es irrazonable y de intolerable injusticia, explicando por qué.

Vuelve sobre que el valor fiscal para determinar la base regulatoria y su estricta vinculación con la doctrina obligatoria del TSJ, eran cuestiones esenciales para resolver el caso, y la jueza a quo no le dio tratamiento alguno.

Desarrolla, con transcripción parcial de fallos, la doctrina legal del TSJ que invoca.

Finalmente denuncia que la resolución de primera instancia que rechaza la intervención del Fiscal de Estado fue resuelta sin costas, y en segunda instancia las costas se impusieron en el orden causado, en tanto que la resolución del TSJ, que declaró inadmisibile el recurso de casación, si bien impuso las costas a su parte, reguló los honorarios en el 25% de los fijados en primera instancia, al igual que la resolución que rechazo el recurso extraordinario federal, que le impuso las costas y reguló los honorarios en el 10% de los de primera instancia, en tanto que las letradas de la parte actora pretenden ejecutar los honorarios contra su parte.

Hace reserva del caso federal.

b) Las letradas de la parte actora, entiendo que por derecho propio ya que no aclaran el carácter de su

presentación, contestan el memorial en hojas 573/576vta. - presentación web nros. 562605 y 562609, con cargo de fecha 27 de octubre de 2023-.

Dicen que la norma arancelaria es clara: valor real; y que si hubiera querido distinguir el valor fiscal, lo hubiera hecho.

Sostienen que la cuestión relativa al juicio de escrituración y el futuro de la tierra fiscal objeto de esta acción son temas absolutamente independientes y sin relación con los honorarios que se están discutiendo. Entienden que la cuestión es sencilla: en autos se han terminado todas las etapas, la mayoría activadas y dilatadas por la Provincia, quién debe afrontar las costas generadas por su conducta.

De todos modos, informa que el actor dio inicio a un trámite sobre urbanismo, con sentencia favorable.

Vuelven sobre que el art. 24 de la ley 1594 habla del valor real del inmueble.

II.- Ingresando en el tratamiento del recurso de apelación de autos, cabe señalar que la Alzada no tiene la obligación de abordar todos los argumentos plasmados en el memorial y en su contestación, sino solamente aquellos que son conducentes para la resolución del recurso, conforme la legislación vigente.

Existe en autos una confusión respecto a los alcances de la base regulatoria fijada por la jueza a quo en el resolutorio recurrido, en tanto dicha base regulatoria no es la que debe utilizarse para la regulación de los honorarios de la instancia extraordinaria, únicos a cargo de la parte recurrente.

En efecto, en el presente proceso la parte actora -Alejandro Rodolfo Parodi- demandó por desalojo a Petrocode S.R.L.

La sentencia de primera instancia fue dictada el día 13 de noviembre de 2017, y en ella se hace lugar a la demanda de desalojo, imponiendo las costas a la demandada - Petrocode S.R.L.-, y regulando los honorarios profesionales en el 16% de la base regulatoria para la representación letrada de la parte actora, y 15,7% de dicha base regulatoria para la representación letrada de la parte demandada, citando entre los artículos de la ley arancelaria que fundamentan su decisión los números 24 y 27.

Esta sentencia fue apelada por la parte actora, dictándose la sentencia de segunda instancia el día 22 de mayo de 2018. En ella se rechaza el recurso de apelación, se imponen las costas a la demandada -Petrocode S.R.L.- y se regulan los honorarios profesionales de los letrados intervinientes en el 30% de la suma que se liquide en tal concepto por la labor en primera instancia. Asimismo, en el Considerando V.- de este resolutorio, se hace saber que la base regulatoria surgirá del procedimiento previsto por los arts. 24 y 27 de la ley 1.594.

Esta sentencia de segunda instancia no fue motivo de recurso extraordinario alguno, quedando firme.

Hasta aquí el trámite procesal involucró solamente a actor y demandada, asistiendo razón a la Fiscalía de Estado en que ella no fue parte del procedimiento y, por ende, le es inoponible la cosa juzgada recaída en este trámite.

Ahora bien, con posterioridad a esta sentencia de segunda instancia comparece la Provincia del Neuquén, a través de la Fiscalía de Estado y plantea la nulidad del trámite por incumplimiento de la ley 1575.

Este planteo es sustanciado y rechazado en primera instancia, con fecha 26 de septiembre de 2018, y en lo que aquí interesa, la jueza a quo lo hace sin costas.

Apelada esta resolución es confirmada en segunda instancia, mediante resolución interlocutoria de fecha 11 de abril de 2019, distribuyéndose las costas en el orden causado y difiriendo la regulación de honorarios para “cuando se cuente con base a tal fin”.

Planteado recurso extraordinario local contra este decisorio, el Tribunal Superior de Justicia lo declara inadmisibile en resolutorio de fecha 19 de mayo de 2022, imponiendo las costas a la Provincia del Neuquén y regulando los honorarios profesionales en el 25% del monto que deba fijarse para la primera instancia.

Interpuesto recurso extraordinario federal, el mismo también es declarado inadmisibile por interlocutorio de fecha 30 de noviembre de 2022, con costas a la Provincia del Neuquén, y regulando los honorarios profesionales en el 10% del monto que deba fijarse para la primera instancia.

De la reseña que antecede se advierte que en autos ha existido un trámite principal -desalojo-, y un trámite incidental -nulidad de lo actuado por falta de citación a la Fiscalía de Estado-, en los términos del art. 175 y siguientes del CPCyC.

Tal como lo postula Enrique M. Falcón, se llama incidente a toda cuestión que se inserta en un pleito y que tiene relación con el objeto principal del mismo, por medio de una vinculación accesoria, o de continencia, y agrega el autor citado, el incidente consiste en todo acontecimiento que sobreviene accesoriamente durante el curso de la instancia (cfr. aut. cit., “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial”, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2006, T. I, pág. 699/702).

Lo dicho determina que la base de regulación fijada en el resolutorio recurrido (\$ 329.685.175) es de aplicación en el trámite principal -desalojo-, pero de ninguna

manera puede ser utilizada para regular los honorarios del trámite incidental. Y ello así no solamente por la falta de participación de la Fiscalía de Estado en el proceso principal, lo que hace inoponible frente a ella la cosa juzgada referida a la base de regulación, sino también porque los trámites incidentales tienen su propia pauta de regulación, contemplada en el art. 35 de la ley 1594 (cfr. esta Sala II, autos "Schlapffer c/ D'Abramo", Expte. JNQC12 n° 529.110/2019, 13/12/2023).

Por otra parte, y conforme jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la regulación que el Alto Tribunal efectúa no está determinada por los honorarios fijados en las etapas anteriores, sino por el monto disputado ante sus estrados; y que los porcentajes previstos en el art. 14 de la ley 21.839 -norma similar al art. 15 de la ley 1594- para la regulación por las actuaciones en la Alzada aparecen referidos a la cantidad que "deba fijarse" para los honorarios de primera instancia, y no a los que, en concreto, se hayan fijado (cfr. "Banco de La Pampa c/ Estado Nacional", 28/10/2003, Fallos: 326:4351; "Pergentil c/ Gaspard", 27/5/2021, Fallos: 344:1252; Amadeo, José Luis, "Honorarios de abogados (jurisprudencia de la Corte Suprema)", JA 2005-II, pág. 1433).

Es por tal motivo que las resoluciones del Tribunal Superior de Justicia se refieren como base de su regulación de honorarios a la cantidad que deba fijarse para la primera instancia; lo que nos lleva a analizar cuál habría sido la regulación de honorarios de la primera instancia para el trámite incidental, ya que a éste se circunscribió la intervención del Alto Tribunal provincial.

A los efectos de la regulación de honorarios, el trámite incidental puede o no tener cuantía propia, que le permita independizarse del principal (cfr. Pesaresi, Guillermo

Mario, "Actualidad en materia de honorarios 1/2008", TR LL 0003/013920).

En estas actuaciones, el trámite incidental no tiene cuantía propia, ya que su objeto fue la nulidad del proceso. Por ende, ha de estarse, para la regulación de honorarios al monto que se reclama en el proceso principal.

El Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba tiene dicho que: *"El contenido económico, al que la ley arancelaria adjetiva como propio, importa determinar en el caso del incidente, un valor económico, traducible en términos pecuniarios, que debe ser característico de ese trámite...En este marco conceptual, el incidente de excepción de incompetencia...opuesta como de previo y especial pronunciamiento, es insusceptible de ser valorada en términos económicos directos, ya que para ello sería menester atribuir un valor pecuniario a la materia de debate de la excepción que se refiere, precisamente, a la competencia del Tribunal..."*

*"...Siendo así, para regular los honorarios devengados por esa actividad, corresponde acudir al valor del juicio principal, es decir que el mismo se establece por su relación -más o menos mediata- con el objeto de la pretensión principal que sustenta la acción contencioso-administrativa intentada"* (Sala Contencioso administrativa, "G., J. y otro en Abuslaiman c/ Provincia de Córdoba", 4/4/2002, TR LL AR/JUR/3790/2002).

Ahora bien, en el proceso principal tampoco encontramos un valor económico comprometido, ya que la pretensión allí esgrimida fue la del desalojo de un inmueble.

Consecuentemente, para la regulación de honorarios en el incidente de nulidad ha de estarse a los mínimos legales (art. 9, ley 1.594) -cfr. Sala II, "Siccardi c/ VM S.R.L.", inc. jnqci3 n° 34.164/2023, 19/10/2023-, fijándose los honorarios de

las letradas Fernanda Moure Carrasco y Claudia Andrada, como patrocinantes de la parte actora y por su labor en la primera instancia, en la suma de \$ 113.970 en conjunto. Y por aplicación de lo resuelto por el Tribunal Superior de Justicia, se liquidan en la suma de \$ 28.500 los honorarios en conjunto para la instancia extraordinaria, y \$ 11.400 los honorarios en conjunto para la tramitación del recurso extraordinario federal, todo para las abogadas nombradas.

III.- Por lo dicho, propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso de apelación planteado por la Fiscalía de Estado y modificar parcialmente el resolutorio recurrido: 1) disponiendo que los honorarios por el incidente de nulidad promovido por la Fiscalía de Estado se regulen en base al mínimo legal previsto por el art. 9 de la ley 1.594, por lo que quedan determinados para las letradas Fernanda Moure Carrasco y Claudia Andrada en conjunto en la suma de \$ 28.500 para la instancia extraordinaria y \$ 11.400 para el trámite del recurso extraordinario federal; 2) dejando sin efecto la condena en costas respecto de la Provincia del Neuquén, y distribuyendo las costas de la primera instancia en el orden causado en lo que refiere a la actuación de aquella, en atención al modo en que se resuelve el recurso de apelación (arts. 69 y 68, 2da, parte CPCyC).

Las costas por la actuación en la presente instancia, dado el modo en que se resuelve el recurso de apelación, se imponen en el orden causado (arts. 69 y 68, 2da. parte CPCyC).

**EL juez José NOACCO dijo:**

Adhiero al voto que antecede, expidiéndome en igual sentido.

Por ello, esta **Sala II**

**RESUELVE:**



I. **Modificar** parcialmente la resolución dictada el día 11 de octubre de 2023 ( hjs. 547/549vta.) : 1) disponiendo que los honorarios por el incidente de nulidad promovido por la Fiscalía de Estado se regulen en base al mínimo legal previsto por el art. 9 de la ley 1594, por lo que quedan determinados para las letradas Fernanda Moure Carrasco y Claudia Andrada en conjunto en la suma de \$ 28.500 para la instancia extraordinaria y \$ 11.400 para el trámite del recurso extraordinario federal; 2) dejando sin efecto la condena en costas respecto de la Provincia del Neuquén, y distribuyendo las costas de la primera instancia en el orden causado en lo que refiere a la actuación de aquella, en atención al modo en que se resuelve el recurso de apelación (arts. 69 y 68, 2da, parte CPCyC).

II.- Imponer las costas de segunda instancia en el orden causado (arts. 69 y 68, 2da. parte CPCyC).

III.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

**Dra. PATRICIA CLERICI Jueza**

**Dr. JOSÉ NOACCO Juez**

**Dra. VALERIA JEZIOR  
Secretaria**