

Cipolletti, 11 de mayo de 2026

**VISTOS Y CONSIDERADO:** Para resolver en los presentes caratulados "MONSALVES RODRIGUEZ ANA ROSA C/ HIJOS DE NICOLAS MONTERO S.R.L S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN" (Expte. CI-01770-C-2022), en los que:

1.- Por sentencia de fecha 18/8/2025 (I0041) se hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida respecto del inmueble sito en calle España 1371 de esta ciudad, NC 03-1-H-318-16, estableciendo —cfr. art. 1905 del CCyC— que la adquisición dominial se produjo el 2/3/2001.

Las costas se impusieron en el orden causado, y se difirió la regulación de honorarios hasta que la sentencia adquiriera firmeza y se fije la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212 para establecer el monto base arancelario.

2.- Firme la sentencia (y la imposición de costas), se llevó a cabo la referida audiencia según acta de fecha 6/11/2025 (I0043). Pese a que en la misma se convino un cuarto intermedio y se fijó día y horario para la continuación del acto, este finalmente no se concretó por razones de salud invocadas por la parte actora (obligada al pago de honorarios) y la cuestión se recondujo mediante la providencia de fecha 19/11/2025 (I0045), en la que se instó a los letrados a presentar las tasaciones comprometidas.

Ese mismo día los Dres. Distel y Zapoc acompañaron una tasación del bien por la suma de U\$S85.000 (E0038), la que, sustanciada, fue impugnada por la parte actora en los términos que surgen de su escrito de fecha 4/12/2025 (I0039), a cuyo contenido íntegro me remito por razones de brevedad.

En cuanto ahora interesa resaltar, Ana Rosa Rodriguez Monsalves—quien en su momento asumió calidad de parte actora por sustitución, como cesionaria de derechos litigiosos (E0016), planteó que la

tasación que corresponde tener en cuenta es la existente al momento de la cesión de derechos realizada a su favor (estimada en U\$34.000), sin considerar el estado actual del inmueble, ya que luego de dicha cesión su parte introdujo importantes mejoras.

Luego los Dres. Distel y Zapoc desconocieron la documental aportada por la actora relacionada con la valuación del bien (fotografías y tasación de fecha 30/3/2022 por U\$34.000). A su vez, señalaron que la actora en rigor no impugna el valor actual del inmueble, sino que pretende retrotraer la base a un valor histórico que no refleja el beneficio económico real incorporado a su patrimonio.

Por ello, arguyeron que desde la óptica del art. 1794 CCCN, se configuraría un enriquecimiento sin causa si se prescindiera del valor actual del bien y se degradara injustificadamente su crédito profesional, que reviste naturaleza alimentaria (E0041).

Dado que persistió el desacuerdo, a pedido tanto de la actora como de los letrados se dispuso la designación de perito tasador, nombrándose a la martillera Griselda Valeria Pino, quien fue encargada de determinar la valuación actual del inmueble, discriminando: i) valor terreno, ii) valor de construcciones o mejoras, iii) valor total.

En su dictamen (E0045), luego de un análisis urbanístico, descriptivo y de mercado, la especialista determinó: i) Valor del terreno: U\$36.500, ii) Valor de las construcciones o mejoras: U\$65.000, iii) Valor agregado: U\$18.500; Valor total del inmueble: U\$120.000 (dólares estadounidenses).

Asimismo incorporó un “registro fotográfico histórico” denotando la evolución física o material del inmueble (de lo adherido o construido en el mismo).

**3.-** Conferido traslado de la tasación, los Dres. Distel y Zapoc la impugnaron (E0047), en particular el aludido registro fotográfico histórico

incorporado por la perito, desconociendo su autenticidad y considerando que implica una extralimitación inadmisibles de la auxiliar.

La martillera Pino contestó tal impugnación (E0048), señalando que el registro fotográfico objetado no tiene como fin perjudicar a las partes, sino que constituye un elemento de referencia indispensable para constatar la reconstrucción parcial de la vivienda, circunstancia que incide directamente en la valoración del inmueble. Ratificando y defendiendo así la objetividad, idoneidad y profesionalismo de su desempeño.

En ese estado del procedimiento arancelario, la parte actora hizo ciertas manifestaciones remarcando su postura en cuanto a que no corresponde computar el valor actual de las mejoras introducidas en el inmueble. En ese sentido, adujo que en procesos de usucapión la base regulatoria está dada por el valor del terreno sin mejoras, en función del carácter retroactivo de la sentencia. Citó doctrina y jurisprudencia, entre ellas el precedente “IPPV s/ posesión veinteañal” del STJRN. También invocó un presunto enriquecimiento sin causa si se tomara en cuenta la valorización actual de las edificaciones (E0049).

Luego, los Dres. Distel y Zapoc hicieron observaciones sobre la respuesta de la perito a su escrito impugnatorio (E0050).

Con todo ello, pasaron los autos a resolver.

**4.-** Ingresando al análisis de las cuestiones suscitadas durante el procedimiento tendiente a establecer el monto base para la regulación de honorarios (cfr. art. 24 L.A.), advierto que las mismas involucran dos aspectos.

Primero, y anterior al propiamente cuantitativo, uno de orden temporal, que exige determinar cuál es el momento que debe considerarse para determinar el monto del juicio (cfr. art. 20 L.A.).

En ese sentido, cabe poner de resalto que en la sentencia de usucapión dictada en autos se fijó expresamente que la adquisición dominial por

prescripción larga se tuvo por producida el 2/3/2001. Ello de conformidad con lo establecido en el art. 1905 CCyC, que descarta que los efectos de la sentencia se retrotraigan al inicio de la posesión y, en cambio, los proyecta al momento en que se cumple el plazo legal.

Siguiendo esos lineamientos, ya tuve oportunidad de pronunciarme por sentencia interlocutoria de fecha [24/7/2023](#), en los autos caratulados “Sucesores de Sanhueza Araya Guillermo y otra c/ Concetti Fittipaldi Juan s/ Prescripción Adquisitiva - Ordinario” (Expte. CI-12960-C-0000). En la misma se resolvió, en materia de impuestos de justicia, que incluso en procesos de usucapión no puede escindirse el valor del inmueble entre “tierra” y “mejoras” para limitar el gravamen solo al primero, porque la sentencia declarativa reconoce el dominio del inmueble con todo lo clavado, plantado, edificado y adherido al suelo, y no solo del terreno originariamente baldío.

En esa oportunidad se puntualizó que la usucapión es un modo originario de adquisición del dominio y que, por ello, el boleto de compraventa u otros títulos solo sirven como indicadores del inicio de la posesión, pero la acción no se dirige a “regularizar” el viejo título del terreno sino a obtener el reconocimiento pleno del derecho real sobre el inmueble tal como existe al momento en que se consolida el plazo y se dicta sentencia.

Trasladada esa lógica al ámbito arancelario, la cuestión de fondo es equiparable: la regulación de honorarios debe ponderar el valor del derecho efectivamente reconocido, esto es —en este caso—, el dominio del inmueble según su configuración material existente (tierra y/o mejoras) a la fecha en la cual, en la sentencia, se tuvo por cumplido el plazo de prescripción y se declaró producida la adquisición del derecho real.

En este punto, la actora sostuvo que solo corresponde tomar como base el valor que el inmueble al inicio de la posesión, excluyendo las

mejoras posteriores, apoyándose en jurisprudencia que habría entendido que en usucapión la base es el “valor del terreno sin mejoras” por el pretendido efecto retroactivo de la sentencia. Sin embargo, esa construcción debe ya entenderse desacertada, en tanto se funda en un criterio anterior al art. 1905 CCyC y ha sido revisado por la doctrina y decisiones más recientes.

Siguiendo la línea de “Sanhueza”, entonces, debe remarcar que el efecto retroactivo no se proyecta al inicio de la posesión, sino al momento en que se produce la adquisición del dominio por cumplimiento del plazo legal, y para esa fecha las mejoras existentes forman parte del inmueble, por accesión, con independencia de quién las haya introducido.

En otras palabras, el objeto del derecho declarado —y, por ende, la medida económica del beneficio obtenido por el usucapiente— es el conjunto terreno, la edificación y demás accesorios.

**5.-** Bajo esa óptica, teniendo en cuenta que el derecho de dominio de la actora se consolidó con efectos retroactivos al año 2001, no puede soslayarse que la prueba producida durante el proceso e incluso las tasaciones aportadas con posterioridad a la sentencia (entre ellas la practicada por la perito designada), denotan la incorporación de mejoras relativamente recientes sobre el inmueble.

Así, por ejemplo, del mandamiento de constatación referido en la sentencia definitiva, diligenciado el 30/9/2024 y agregado a la causa en fecha 8/10/2024, surge que el oficial de justicia relevó e informó lo siguiente: *"El inmueble está en buen estado, enclavado en un terreno de aproximadamente 20 metros de fondo por diez de ancho, planta baja y primer piso. Planta baja: cocina comedor living (concepto abierto), un dormitorio y un baño, en primer piso: un dormitorio, un baño y un espacio grande, el baño en construcción. Las construcciones se ven nuevas..."*.

A su vez, en la propia tasación acompañada por los letrados —Distel

y Zapoc—, atribuida a la Inmobiliaria Soulés (E0038), se describió que *"En el terreno se encuentra edificada una CASA compuesta de un dormitorio, baño, y cocina comedor en planta baja; dos dormitorios, baño y estar en planta alta. Total metros cuadrados construidos 124.70 m<sup>2</sup> cubiertos OBSERVACION: Se trata de una edificación reciclada, con detalles de terminación."*

Según el conocimiento del hombre común, cuando se hace mención a una edificación reciclada, ello supone su reconversión, reacondicionamiento, actualización, intervención (v.gr. remodelación, ampliación) y, como resultado de ello, su revalorización.

La perito tasadora, martillera Pino, en su dictamen refirió que *"Se trata de una vivienda unifamiliar de construcción tradicional húmeda, desarrollada en dos plantas con renovaciones recientes. Cerrado perimetralmente con paredes medianeras. Obra realizada a nuevo, sobre cimientos originales. Se conservaron únicamente algunas paredes y columnas de la planta baja; el resto de la estructura es totalmente nueva..."*

Luego, sobre la distribución del inmueble, mencionó: *"Planta Baja (Antigüedad Aproximadamente 30 años, renovada en un 85%):...Planta alta Acceso a planta alta, por escalera de estructura metálica, escalones y descanso de madera con barrotes metálicos. (Antigüedad 2 años aproximadamente)...Fachada: Estética, moderna con combinación de piedra y revestimiento plástico tipo "Revear"....En el fondo del patio, se encuentran un baño y galpón pequeño en proceso de construcción..."*

Lo relevado por la experta, por más que se prescindiera del cuestionado registro fotográfico, sin duda permite confirmar importantes mejoras introducidas mucho después del año 2001. E incluso hacen verosímil lo afirmado por la parte actora en cuanto a que las remodelaciones se llevaron a cabo con posterioridad a la cesión de derechos posesorios y litigiosos que

concertó en el año 2022 con los anteriores ocupantes.

6.- Ahora bien, a partir de todo lo analizado y con los elementos reunidos, sigue siendo una cuestión compleja determinar con cierta aproximación el valor actual de lo existente en 2001 o bien, como sugirió la propia accionante, al momento de la cesión de derechos realizada a su favor.

Para ello, me apoyaré inicialmente en aquellos valores determinados por la experta que no evidencian una relación directa con las mejoras introducidas al bien.

Así, entonces, en primer orden debe computarse el valor tasado del terreno (sin cuestionamientos): U\$S36.500.

A ello debe agregarse el valor agregado por ubicación y factibilidades actuales: U\$S18.500.

Finalmente, y aquí lo más dificultoso, estimo que solo debe tomarse una parte de lo tasado en U\$S65.000 por construcciones y mejoras, en la inteligencia de que muchas de ellas, como se señaló, fueron posteriores a la adquisición dominial.

Así, teniendo en cuenta que de la pericia resulta que la edificación original que figura en los registros municipales es de 62.33 m<sup>2</sup> (lo que guarda correspondencia con la autorización para edificar presentada junto con la demanda: 68 m<sup>2</sup>), mientras que actualmente —con la adición de la planta alta— la superficie construida ronda los 125 m<sup>2</sup>, según refirió la perito y también la inmobiliaria Soulés en su tasación, optaré por tomar únicamente un 30% del valor de lo edificado. Sin respetar una proporción aritmética exacta por metro cuadrado, puesto que el reciclaje o la restauración de lo existente también repercute en su mayor actual.

De esa manera, concluyo que el valor que debe computarse a los fines arancelarios asciende a **U\$S74.500**, conformado por: valor terreno: U\$S36.500; valor agregado por ubicación y factibilidades: U\$S18.500 y

valor —parcial— de mejoras: U\$S19.500 (30% de U\$S65.000).

7.- Teniendo en cuenta ese resultado al que se ha arribado y las posiciones sustentadas por las partes (actora: U\$S34.000; letrados: U\$S85.000), establezco que los honorarios de la perito tasadora serán a cargo de la actora, por su alejada estimación, contra la prudente y en definitiva bastante aproximada de los profesionales acreedores de los honorarios (cfr. art. 24 último párrafo L.A.).

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.-** Fijar como monto base arancelario la suma de U\$S74.500 (cfr. arts. 20, 24 y ccdd. de la L.A.). Monto que, convertido a esta fecha a moneda de curso legal, equivale a \$105.417.500 (cfr. valor unitario dólar oficial —venta—: \$1.415).

**II.-** Por su actuación en el proceso como letrados apoderados y a la vez patrocinantes de la parte actora en la primera etapa (completa) y en parte (mitad) de la segunda etapa del proceso, se regulan los honorarios profesionales de los Dres. SEBASTIAN DISTEL y ALEJO ZAPOC, en forma conjunta, en la suma de PESOS DIEZ MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS QUINCE (\$10.330.915) (MB x 14% / 3 etapas x 1,5 etapas cumplidas + 40 % por apoderamiento).

Asimismo, por su actuación como letrada patrocinante de la parte actora en parte (mitad) de la segunda etapa y en la tercera etapa (completa), se regulan los honorarios de la Dra. LILIANA ROSANA MOREIRA ALVEZ en la suma de PESOS SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO (\$7.379.225) (MB. x 14% / 3 etapas x 1,5 etapas cumplidas).

No incluyen la alícuota del IVA, que deberá adicionarse en caso de los profesionales inscriptos en dicho tributo. Cúmplase con la ley 869.

Para fijarlos de ese modo se tuvo en consideración la naturaleza y monto del proceso (MB. \$105.417.500), como así también el mérito de la

labor profesional apreciada por su calidad, extensión, eficacia y resultado obtenido (arts. 6 a 11, 20, 24, 39, 48 y ccdd. de la Ley 2212).

**III.-** Los honorarios de la perito tasadora GRISELDA VALERIA PINO se regulan en la suma de PESOS UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL (\$1.698.000) (MB. x 1%), a cargo de la parte actora. No incluyen el IVA, que en caso de corresponder deberá adicionarse.

Para efectuar tal regulación se tuvo en consideración la naturaleza y monto de la tasación (MB. U\$S120.000 = \$169.800.000) y el mérito del trabajo profesional apreciado por su calidad, extensión e importancia (cfr. art. 35 de la Ley 5069 y art. 27 inc. a de la Ley 2051).

**IV.-** La presente sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC).

Diego De Vergilio

Juez