

Cipolletti, 20 de agosto de 2026.

Reunidos oportunamente en Acuerdo los señores Jueces y la señora Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, los doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutierrez y la doctora Soledad Peruzzi, con la presencia de la señora Secretaria doctora Guadalupe R. Dorado, para resolver en autos **“MONSALVES RODRIGUEZ, ANA ROSA C/ HIJOS DE NICOLAS MONTERO S.R.L. S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN”** (Expte. N° CI-01770-C-2022), elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 1 de esta Circunscripción Judicial, de los que:

RESULTA:

Los señores Jueces y señora Jueza, doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutierrez y doctora Soledad Peruzzi, dijeron:

I.- Llegan las presentes actuaciones a conocimiento de esta Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto el 20 de mayo de 2026 por la parte actora, contra la resolución de fecha 11 de mayo de 2026, mediante la cual el magistrado de grado fijó como monto base para la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes la suma de U\$S74.500 y procedió a regular los mismos.

El Sr. Juez de grado tuvo en consideración que por sentencia definitiva de fecha 18 de agosto de 2025 se hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble sito en calle España 1371 de la ciudad de Cipolletti y se estableció, conforme al art. 1905 del Código Civil y Comercial, que la adquisición dominial se produjo el 2 de marzo de 2001. Señaló que la regulación debía ponderar el valor del derecho efectivamente reconocido y que, al tratarse de un modo originario de adquisición del dominio, el objeto comprendía el inmueble con todo lo clavado, plantado, edificado y adherido al suelo existente al momento en que se consolidó la prescripción.

Advirtió que de la prueba producida y las tasaciones incorporadas con posterioridad a la sentencia se revelaba la existencia de importantes remodelaciones y ampliaciones recientes. En particular, valoró que la edificación originaria registrada municipalmente

alcanzaba aproximadamente 62,33m², mientras que la superficie construida actual rondaba los 125m², con una planta alta de reciente ejecución y una renovación sustancial de la planta baja.

Sobre esa base, tomó el valor actual del terreno, fijado en U\$S36.500; adicionó U\$S 18.500 en concepto de ubicación y factibilidades; y computó el 30% del valor de U\$S 65.000 atribuido por la perito a construcciones y mejoras, equivalente a U\$S 19.500, arribando así a un monto base de U\$S 74.500, sobre la que procedió a regular los honorarios de los letrados, los que en sus porcentajes no fueron cuestionados.

II.- La parte actora, al expresar agravios en fecha 5/6/2026, sostuvo que la resolución incurre en una “contradicción temporal y fáctica insalvable”, al considerar que la base regulatoria debe ponderar el valor del derecho efectivamente reconocido incluyendo las mejoras arquitectónicas modernas, pese a que la sentencia definitiva fijó que la adquisición dominial se produjo el 2/3/2001.

Señaló que la pericia y el acta de constatación acreditan que tales obras son nuevas y modernas, que la planta alta cuenta con aproximadamente dos años de antigüedad y que la planta baja fue reciclada en un 85%, por lo que al momento de perfeccionarse la usucapión en marzo de 2001 esas mejoras eran material y jurídicamente inexistentes y no formaban parte del patrimonio de la usucapiente ni del inmueble litigioso.

Como segundo agravio, denunció un “violento e injustificado apartamiento de la Doctrina Legal del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro”, invocando el precedente “Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda s/ Posesión Veinteañal s/ Casación” (Se. 156/2007). Sostuvo que un juzgado de primera instancia carece de jerarquía para declarar la pérdida de vigencia de la doctrina legal obligatoria del Superior Tribunal mientras éste no haya emitido un pronunciamiento posterior que altere dicho criterio.

Afirmó que la razón del precedente “IPPV” consiste en evitar el enriquecimiento sin causa de los profesionales a costa del esfuerzo e inversión del poseedor y que el art. 1905 del CCyC no autoriza a que los abogados perciban honorarios sobre el capital invertido por la propia cliente con posterioridad a la litis.

Como tercer agravio, cuestionó el porcentaje del 30% del valor de las construcciones y mejoras tomado por el magistrado, por considerar que carece de método científico,

técnico o sustento jurídico y constituye una estimación “intuitiva, subjetiva y caprichosa”. Sostuvo que los desarrollos edilicios y el reciclaje no fueron un beneficio obtenido como consecuencia de la sentencia, sino que fueron costeados íntegramente por su parte luego de adquirir los derechos litigiosos y posesorios en el año 2022. Añadió que su incorporación a la base configuraría un enriquecimiento sin causa a favor de los Dres. Distel y Zapoc y que las inversiones y transformaciones materiales efectuadas con posterioridad no guardan relación con la labor desarrollada por dichos profesionales.

Solicitó que se revoque la resolución y que la base regulatoria se fije exclusivamente sobre el valor del terreno y las estructuras originales de la época de la adquisición dominial o, en su defecto, sobre el valor histórico del bien al momento de la cesión, estimado en U\$S 34.000, excluyendo toda mejora o inversión moderna.

III.- En fecha 17/6/2026 los Dres. Sebastián Distel y Alejo Zapoc contestaron los agravios y solicitaron el rechazo del recurso.

Sostuvieron que el art. 20 de la Ley 2212 manda considerar el valor actual al momento de regular y que no existe norma alguna que ordene retrotraer la base arancelaria a una fecha histórica anterior. Afirmaron que el art. 1905 del CCyC no modifica esa regla arancelaria y que la base correcta sería el valor total del inmueble determinado por la perito designada judicialmente en U\$S 120.000.

Señalaron que la base fijada por el juez en U\$S74.500 ya implica una reducción significativa respecto del valor pericial y que la pretensión de la actora de reducirla a U\$S 34.000 carece de sustento legal.

Respecto del precedente “IPPV”, afirmaron que el Superior Tribunal no estableció una regla general de exclusión de mejoras en todo proceso de usucapión, sino que no se incluyen en la base arancelaria las mejoras introducidas por el propio usucapiente porque esas mejoras no fueron objeto del litigio. Sostuvieron que el presente caso es distinto, pues el inmueble posee construcciones que “preexisten incluso al inicio de la posesión de los actores originarios”.

Añadieron que la apelante no probó haber introducido mejora alguna en el inmueble, cuándo las habría realizado, cuál sería su costo ni su alcance, y que ni el mandamiento de constatación ni la pericia determinaron quién ejecutó las obras.

Finalmente, defendieron el porcentaje del 30% adoptado por el magistrado, por considerar que se encuentra sustentado en datos objetivos del expediente, y rechazaron el argumento de enriquecimiento sin causa, sosteniendo que los honorarios regulados judicialmente constituyen la retribución por la labor profesional cumplida y que su causa se encuentra en el servicio profesional prestado y en la sentencia favorable obtenida.

IV.- En fecha 3/7/2026 se tuvieron por recibidas las actuaciones, pasando los autos al Acuerdo para el dictado de sentencia.

Y CONSIDERANDO:

V.- Corresponde señalar inicialmente que la cuestión a resolver consiste en determinar si, a los fines de establecer el monto base arancelario en este proceso de prescripción adquisitiva, corresponde computar únicamente el valor del terreno o también el correspondiente a las construcciones y mejoras incorporadas al inmueble.

Para ello, corresponde efectuar una precisión respecto del alcance que la recurrente atribuye al precedente del Superior Tribunal de Justicia dictado en autos “*Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda s/ Posesión Veinteañal s/ Casación*” (Se. 156/2007), en tanto sostiene que se trata de doctrina legal obligatoria y que, por ello, el magistrado de grado carecía de facultades para apartarse de aquel criterio mientras el Superior Tribunal no lo modificara.

Tal afirmación no resulta correcta. Si bien la doctrina legal dictada por el Superior Tribunal de Justicia mantiene su obligatoriedad material mientras no sea modificada por el propio Cuerpo (conf. art. 42 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), operando el plazo de cinco años previsto por el art. 252 inc. c) del CPCC específicamente como un límite de admisibilidad formal para la vía casatoria, lo cierto es que el precedente invocado ha perdido carácter vinculante en el caso concreto.

Ello es así porque fue dictado con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación y, en tanto la doctrina legal constituye una interpretación de la norma jurídica sustancial, la reforma legislativa del año 2015 modificó los presupuestos sobre los cuales se erigió aquel criterio, quedando desplazada su obligatoriedad por

imperio de la nueva ley de fondo aplicable.

En efecto, aquel pronunciamiento fue dictado bajo la vigencia de la legislación civil anterior, cuando los efectos de la sentencia de usucapión se retrotraían al inicio de la posesión. Dicha regulación fue modificada por la reforma del Código Civil y Comercial, cuyo art. 1905, en materia de prescripción adquisitiva larga, dispone que la sentencia debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo legal, se produjo la adquisición del derecho real.

Por ello, la sentencia “IPPV”, dictada en el año 2007, no constituye actualmente doctrina legal obligatoria en los términos invocados por la recurrente.

Ello no significa, sin embargo, que el precedente carezca de utilidad para resolver la cuestión aquí planteada. Adecuado en sus fundamentos al régimen vigente, entendemos que conserva valor como antecedente jurisprudencial del Superior Tribunal en cuanto distingue, a los fines arancelarios, el valor del bien cuya adquisición constituye el objeto del proceso de aquel correspondiente a las mejoras introducidas por los propios poseedores.

En igual sentido se ha señalado que *“en la usucapión no cabe computar las mejoras, sino sólo el valor real del terreno, a la luz del efecto retroactivo de la sentencia que reconoce desde el inicio de la posesión el derecho del usucapiente”* (Julio Federico Passarón - Guillermo Mario Pesaresi, “Honorarios judiciales”, T. 1, p. 421).

También en este caso la referencia al efecto retroactivo debe ser interpretada conforme al actual art. 1905 del CCyC, pero ello no desvirtúa el aspecto sustancial de la regla: el valor incorporado al inmueble por las mejoras realizadas por los propios poseedores no integra necesariamente el interés económico obtenido mediante la sentencia de prescripción adquisitiva.

Y esto es también lo entendido por los Dres. Distel y Zapoc cuando, al contestar los agravios, sostienen que el precedente “IPPV” “no estableció una regla general de exclusión de mejoras en todo proceso de usucapión”, sino que “estableció algo mucho más acotado: que no se incluyen en la base arancelaria las mejoras introducidas por el propio usucapiente, porque esas mejoras no fueron objeto del litigio”.

Sobre esa premisa, pretenden distinguir el presente caso afirmando que las construcciones existentes “preexisten incluso al inicio de la posesión de los actores

originarios”. Sin embargo, dicha afirmación no encuentra respaldo en la propia plataforma fáctica con la que fue promovida la acción, en tanto en el escrito de demanda (presentado por los actores originarios con la representación de los propios profesionales cuyos honorarios aquí se encuentran en discusión) se afirmó que Juana Raquel Sánchez “adquirió la propiedad (el terreno) el día 08 de junio de 1971” y que “luego de la compra, la Sra. Sánchez adquirió una casa prefabricada hasta que en el año 2000 se realizó la construcción de la casa existente hoy en día”.

La prueba producida durante el proceso resulta concordante con esa descripción. Los testimonios dieron cuenta de que originariamente existían construcciones prefabricadas o de madera y que, con el transcurso del tiempo, fueron modificadas y transformadas en construcciones de material por quienes ejercían la posesión.

De allí surge entonces que la Sra. Sánchez adquirió un terreno y que las construcciones no preexistían al inicio de la posesión, como sostienen ahora los recurridos, sino que fueron incorporadas progresivamente por los propios poseedores durante el transcurso de aquella.

Es entonces que, como los propios profesionales reconocen al interpretar el precedente “IPPV”, las mejoras introducidas por el usucapiente no integran la base cuando no formaron parte del objeto litigioso, no se advierte razón para adoptar una solución diferente en este caso, en el que la propia demanda demuestra que las construcciones fueron incorporadas por quienes ejercieron la posesión que dio sustento a la prescripción adquisitiva.

VI. No modifica esa conclusión que una parte de tales construcciones ya se encontrara materialmente incorporada al inmueble al 2 de marzo de 2001, fecha fijada en la sentencia como momento de adquisición del dominio.

La determinación prevista por el art. 1905 del CCyC establece cuándo se produjo la adquisición del derecho real, pero no convierte en beneficio económico obtenido mediante el proceso el valor generado por obras realizadas por los propios poseedores.

Por ello lo relevante a los fines arancelarios no es, reconstruir cuáles de esas mejoras habían sido ejecutadas antes o después del 2 de marzo de 2001, sino advertir que, conforme surge del propio escrito de inicio y de la prueba producida, que dichas mejoras fueron incorporadas al inmueble por quienes ejercieron sucesivamente la

posesión.

Y debemos tener en consideración que la posterior cesión de los derechos posesorios y litigiosos no modifica esa conclusión, ya que la sustitución subjetiva operada durante el proceso no generó un nuevo objeto litigioso ni alteró el interés económico comprometido en la acción inicialmente promovida. La cesionaria continuó la posición jurídica transmitida por los cedentes, sin que ello pueda convertir en objeto del litigio las mejoras que pudieran haber incorporado éstos o su madre.

Por ello, no corresponde determinar qué porcentaje del valor actual de las construcciones debe adicionarse a la base, sino que en rigor, siguiendo los lineamientos del precedente “IPPV”, corresponde excluir dicho concepto a los fines de la determinación del monto base.

Igual solución corresponde adoptar respecto de los U\$S 18.500 que la perito tasadora individualizó separadamente como “valor agregado”, ya que en la tasación se explicó que dicho rubro obedecía a un “gran índice de plusvalía (Valor agregado) asociado directamente a la ubicación y las factibilidades actuales”, y para ello ponderó las posibilidades de desarrollo correspondientes a la actual zonificación R2.

La normativa acompañada por la tasadora en su dictamen evidencia que las factibilidades consideradas responden a un régimen urbanístico posterior al 2 de marzo de 2001, pues el propio art. 42 invocado por la experta registra como antecedente la Ordenanza N° 085/06 y modificaciones posteriores introducidas, entre otras, por las Ordenanzas N° 459/22 y 570/25.

Por ello no corresponde incorporar tampoco como componente autónomo del monto base una plusvalía determinada a partir de posibilidades actuales de aprovechamiento urbanístico que no integraron el interés comprometido al promoverse la demanda.

A ello podemos agregar que la propia perito, mediante el método comparativo, individualizó separadamente el “valor del terreno” en U\$S 36.500, suma que el magistrado de grado tuvo expresamente por no cuestionada.

En consecuencia, teniendo en consideración lo dicho precedentemente corresponde hacer lugar al recurso y fijar como monto base arancelario únicamente el valor del terreno determinado en la pericia, esto es, la suma de U\$S 36.500.

VII. En base a lo hasta aquí dicho, deviene abstracto el tratamiento del agravio referido

a la falta de sustento técnico del porcentaje del 30% aplicado por el Sr. Juez de grado sobre el valor de las construcciones, pues no corresponde establecer qué proporción de aquellas mejoras debe computarse, en tanto las mismas resultan excluidas del monto base para la regulación de los honorarios.

Finalmente cabe agregar que no corresponde adoptar la suma histórica de U\$S 34.000 pretendida subsidiariamente por la apelante, desde que existe en autos una tasación judicial que determinó el valor actual del terreno en U\$S 36.500 y dicho valor no fue cuestionado.

Y con ello, se puede afirmar que tampoco modifica la solución lo sostenido por los recurridos con sustento en el art. 20 de la Ley 2212, en cuanto afirman que debe considerarse el valor actual al momento de practicarse la regulación, en tanto precisamente el valor del terreno que aquí se adopta fue determinado por la perito tasadora en su dictamen de fecha 9 de marzo de 2026 conforme a valores actuales de mercado. De tal modo, la exigencia invocada se encuentra satisfecha, correspondiendo convertir la suma de U\$S 36.500 a moneda de curso legal según la cotización tipo vendedor del dólar estadounidense del Banco de la Nación Argentina vigente a la fecha de la presente, a los fines de establecer el monto base sobre el cual deberán recalcularse los honorarios profesionales.

Por todo ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,
DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE LA IV
CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL**

RESUELVE:

Primero: Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y modificar el punto I de la resolución de fecha 11 de mayo de 2026, fijando como monto base arancelario la suma de U\$S 36.500, equivalente a \$ 55.480.000 (cotización del Dólar oficial del Banco de la Nación Argentina el día de la fecha \$ 1.520 x dolar).

Segundo: Modificar el punto II de la resolución apelada y, manteniendo las pautas

regulatorias allí establecidas que no fueron materia de cuestionamiento, regular los honorarios profesionales de los Dres. Sebastián Distel y Alejo Zapoc, en forma conjunta, en la suma de \$ 5.437.040 (MB x 14% / 3 etapas x 1,5 etapas cumplidas + 40 % por apoderamiento) y los de la Dra. Liliana Rosana Moreira Alvez en la suma de \$ 3.883.600 (MB. x 14% / 3 etapas x 1,5 etapas cumplidas) (M.B. \$ 55.480.000).

Tercero: Imponer las costas de esta instancia en el orden causado, en atención a la naturaleza arancelaria de la cuestión debatida, al criterio sostenido por este Tribunal en dicha materia y a las particulares circunstancias jurídicas que presenta el caso respecto de la determinación del monto base y del alcance actual del precedente “IPPV” (conf. art. 62, segundo párrafo, del CPCC).

Cuarto: Regular los honorarios profesionales de la Dra. Liliana Rosana Moreira Alvez, por su actuación ante esta Alzada, en la suma de \$ 1.165.080 (30% de los regulados por su actuación en la instancia de grado, conf. arts. 6, 15 y conc. de la LA). No regular honorarios a los Dres. Sebastián Distel y Alejo Zapoc, en virtud de haber actuado en causa propia y no existir condena en costas a la parte contraria (conf. art. 13 de la LA).

Quinto: Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan a la instancia de grado.