

Proceso. NAVARRO LAUTARO NICOLAS Y NAVARRO ADRIAN NAHUEL C/ MUNICIPALIDAD DE CHOELE CHOEL S/ USUCAPION, Expte. CH-00072-C-2023.

Organismo. UNIDAD JURISD CONTENCIOSO ADM N° 15 2DA CJ (UJCA) - ROCA

General Roca, 13/3/2026

I. VISTO

Este proceso caratulado NAVARRO LAUTARO NICOLAS Y NAVARRO ADRIAN NAHUEL C/ MUNICIPALIDAD DE CHOELE CHOEL S/ USUCAPION, Expte. CH-00072-C-2023, en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional Contenciosa Administrativa a mi cargo;

II. ANTECEDENTES.

a. En fecha [26/06/2025](#) se dicta sentencia definitiva haciendo lugar a la demanda promovida por Lautaro Nicolás Navarro y Adrián Nahuel Navarro, e imponiendo las costas en el orden causado.

Se difiere la regulación de honorarios para el momento de la determinación del valor del inmueble objeto, de conformidad a los arts. 24 y 33 de la LA y se ordena la apertura inscripción del inmueble en el RPI previa acreditación de los libres deudas correspondientes.

b. Mediante escrito de fecha [25/02/2026](#) los letrados de la parte actora acompañan valuación fiscal del inmueble objeto del proceso.

Peticionan que, a los fines de dar cumplimiento con la Ley N° 869 y proceder a la posterior inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble, se regulen los honorarios profesionales en el mínimo de la escala legal (11%).

c. En fecha [11/03/2026](#) pasan los autos a resolver.

III. SOLUCION DEL CASO.

Llega el presente proceso a despacho a fin de regular los honorarios profesionales de los letrados que intervinieron en autos.

Tengo presente que en procesos de esta naturaleza, el monto regulatorio lo constituye el inmueble cuyo derecho real de dominio se resolvió.

También, que una vez determinada la base regulatoria, deben aplicarse las escalas previstas por la ley de aranceles, respetándose los mínimos y máximos, en base a la labor realizada por los profesionales y la etapa del proceso en la que intervinieron.

En el caso, la actora acompaña una constancia de valuación fiscal emitida por la Agencia de Recaudación Tributaria correspondiente al año 2026 que no ha sido cuestionada por la demandada, por lo que se aclara, no resulta necesaria la fijación de la audiencia en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N°2.212.

Observo que la valuación inmobiliaria es de \$140.180.494,25 y que está integrada por los siguientes conceptos: a) Valor Edificio: \$102.423.592,60 y b) Valor Tierra: \$37.756.901,65, mientras que la valuación sello asciende a la suma de \$175.225.617,81.

En orden a las pautas normativas antes citadas -contenidas en la Ley de Aranceles- y teniendo en consideración que la estimación del honorario profesional es facultativa de la Unidad Jurisdiccional, entiendo que en el caso deberé regular honorarios tomando como base regulatoria el monto de \$37.756.901,65 correspondiente al valor de la tierra.

No consideraré el llamado valor edificio en tanto lo que resultó objeto del presente proceso fue el terreno y no necesariamente las mejoras que desarrollaran durante esos años.

Se ha dicho en jurisprudencia que "...a los efectos de determinar el monto del juicio debe mensurarse, en términos económicos, el interés en juego por las partes, pues éste -cuando es susceptible de apreciación

pecuniaria- constituye la base regulatoria...” (conf. SCB., in re: “Leyes, Fermín Bruno c/ Antonio y Alfredo Mercuri S.R.L. s/ Usucapión” del 17.09.87; citado por el STJ en “Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda” del 04.12.2007), y que “...en la pretensión de usucapión la base está dada exclusivamente por el valor real del terreno sin sus mejoras porque, teniendo en cuenta el efecto retroactivo de la sentencia que reconoce desde el inicio de la posesión el derecho del usucapiente, las mejoras que éste realizó en el inmueble no han formado parte de los bienes en litigio...” (conf. CApCLyM de Comodoro Rivadavia, Chubut, Sala Civil, in re: “S., I. c/V.F. y/o Sucesores s/Juicio Ordinario” del 28.12.2001; también citado por el STJ en el fallo indicado). Por ello;

IV. RESUELVO

1. Determinar que el monto base para la regulación de honorarios será de \$ 37.756.901,65, de conformidad a los argumentos antes expuestos.

2. Regular los honorarios de los Dres. Fernando Chironi y María Fernanda Rodrigo de manera conjunta en la suma de \$4.153.259,18 (11% del MB) de conformidad a los arts. 6, 8,11 y 39 de la L.A. Cúmplase con Caja Forense.

3. Regular los honorarios del Dr. Agustín Mazzaglia en la suma de \$ 2.642.983,12 (7% del MB) de conformidad a los arts. 6, 8, y 39 de la L.A. Cúmplase con Caja Forense.

En función de las prescripciones del art. 7 de la Ley 2212, dejo constancia que he arribado a la regulación de honorarios precitada teniendo en cuenta el monto del proceso, su naturaleza y complejidad, el resultado obtenido, la eficacia, calidad y extensión del trabajo realizado, la actuación profesional, considerando el principio de celeridad procesal y la trascendencia jurídica, moral y económica que tuvo el asunto.

4. Regístrese y notifíquese de conformidad a lo dispuesto en los arts. 120/138 del CPCyC.

Matías Lafuente
Juez