

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 3 días del mes de marzo del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, la Dra. María Marcela PÁJARO, y los Dres. Federico Emiliano CORSIGLIA y Emilio RIAT, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**SAVINI, MARIA LETICIA C/ CANALS, LUCIANA ALEJANDRA Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)**" BA-20628-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, la Dra. PAJARO dijo:

I.- Vienen estos autos al acuerdo con motivo de dos recursos:

a) la apelación de la demandada (E0043) por considerar elevados los honorarios regulados a abogados y tasadora intervinientes (I0074).

Concedido este recurso en los términos del art. 222 del CPCyC (I0075, 13-03-2025, punto II b) y ordenado el traslado de estilo, mereció la respuesta de la actora (E0045).

b) la apelación dirigida contra el auto que denegó, por extemporáneo e improcedente, el pedido de retención formulado por la demandada.

Este recurso se planteó por vía de reposición y en subsidio (E0050) y fue rechazado el 25/10/2025, misma oportunidad en que se concedió apelación y se dispuso traslado, respondido por la parte actora (E0052).

Por auto ampliatorio del 01/12/2025, se subsanó la falta de forma y efecto, en relación y suspensivo.

II.- a) Apelación de honorarios. El Juzgado de origen reguló honorarios, consignando las pautas tomadas en cuenta (arts. 6, 7, 8, 39 y ccte. L.A.).

Estableció la base (conforme las resoluciones interlocutorias de fecha 16-05-2024 -I0063- y su aclaratoria del 21-05-2024 -I0064) en \$ 67.827.500.

Fijó para los apoderados de la actora, Dres. Milstein y Cancino, en forma conjunta y proporciones de ley la suma de \$ 4.747.925. y luego solo a unos de ellos - Dr. Milstein- la suma de \$ 9.495.850.

Asignó al letrado de la accionada, Dr. Joaquín Rodrigo, el importe total de \$ 7.461.025 conforme las etapas cumplidas 1/3, 2/ 3 y 3/3 (art. 39 de la LA).

A reglón seguido reguló a la perito tasadora Sra. Eliana Galiani (punto II), el importe de \$ 678.275 -1% de la base, conf. Ley 2.051, art. 28-.

Pide la demandada aclaratoria (E0043 -primer párrafo-) y la apelación que hoy nos toca tratar (E0043 -segundo y tercer párrafos-).

Básicamente, cuestiona que haya duplicado la regulación en favor del Dr. David Jonatan Milstein.

La aclaratoria (resolución I0075, punto II “a”) corrige las omisiones del auto regulatorio (I0074), en tanto y en cuanto no había mención al art. 10 de la LA (40%), aunque sí se consignó que se regularía a los apoderados de la actora. También sirvió para cubrir la omisión de referencia de porcentuales de remuneración (15% para los letrados de la vencedora y 11 % para el letrado de la demandada), ello a fin de dar cumplimiento estricto al art. 8 de la LA.

Así compuesto el recurso e ingresando al argumento propuesto, observo que la apelante descalifica la regulación por incongruente, porque el a quo ha tomado como monto del proceso el valor fiscal especial al momento de abonar las tasas judiciales, pero que para regular honorarios se apartó de dicho criterio.

Este cuestionamiento debe ser desestimado, porque una cosa es establecer las pautas a los efectos de abonar la tasa de justicia al inicio de un proceso y otra bien distinta es establecer el valor de ese proceso, ya concluido, a los fines regulatorios.

La base deriva de un peritaje y de dos resoluciones (16-05-2024 y 21-05-2024), a lo que se suma que de ninguna manera puede imponerse a los letrados una valuación fiscal como base regulatoria, según se desprende de la ley arancelaria.

Luego, en cuanto a la calificación de altos de los emolumentos, no se han presentado argumentos concretos, exigibles ante apelación, a riesgo de tenerla por infundada.

El Juez de grado fundamentó la regulación de los profesionales participantes en debida forma (I0074, 25-02-2025 y su aclaración I0075, 13-03-2025), sin que se haya cuestionado ninguna de las normas jurídicas de sustento.

Tampoco se advierten errores de cálculo o una desproporción manifiesta en la

cuantificación de los honorarios que pueda valorarse arbitraria.

Lo dicho es suficiente para rechazarse el recurso en materia arancelaria y confirmar lo decidido.

Vale decir, finalmente, que es temperamento de esta alzada no imponer costas ni regular honorarios por esta segunda instancia al tratarse de un recurso concedido en los términos del art. 222 del CPCyC, como esta Cámara ya ha señalado en diversas ocasiones ("Valenzuela c/ Del Sol", 11/05/2021, 104/21; "M c/ B", 09/03/2021, 020/21; "Aviado c/ Martínez", 14/06/2018, 038/18; "Galluccio c/ Pérez", 11/10/2017, 564/17; "Lavay c/ Cacciarelli", 06/09/2017, 452/17; "Anich c/ Anich", 12/12/2016 665/16; "Ezquerra", 28/06/2016, 358/16; "Grau c/ Resp. Aeropuerto", 03/07/20105, 349/15; "B c/ V", 30/04/2015, 146715; "O c/ W", 10/10/2014, 521/14; "Iglesias c/ Bovetti", 30/06/2014, 332/14; "Ballesteros", 16/04/2014, 215/14; etc.).

b.- Apelación del rechazo de ejercicio del derecho de retención.

La Sra. Canals realiza presentación E0047, en la que invoca el carácter de poseedora en virtud de la cual realizó diversas mejoras necesarias que fueron tasadas y que en definitiva son más valiosas que la sumatoria del valor de los dos lotes reivindicados.

Asevera que actuó de buena fe, en beneficio y conservación del inmueble. Estima el valor de lo invertido en U\$ 80.000.

Considera que debe abonarse dicho importe previo a la restitución, por cuanto lo contrario consagraría el enriquecimiento ilícito de la contraria,

Cita los arts. 2587 y 2589 del CCyC. Oponer la prueba producida.

Esta presentación merece la providencia del 01/10/2025 en la cual el juez a quo dice. "Atento el estado de autos a lo solicitado no ha lugar, por resultar extemporáneo y manifiestamente improcedente. A todo evento ocurra por la vía y forma correspondiente".

A esto, presenta la reposición con apelación en subsidio, en que califica de infundado en auto de rechazo.

Defiende la procedencia de su requerimiento, reitera que las mejoras están probadas y afirma que una vez que la sentencia determinó el mejor derecho de la actora nació su derecho a reclamar las mejoras.

Entiende que cabe a su parte elegir la vía para oponer la cuestión.

Reitera las citas de los artículos aplicables.

Como respuesta se dicta la resolución del 24/10/2025, en la que el magistrado explica que el derecho de retención debe ejercerse por vía de excepción procesal articulada al momento de la pretensión de la restitución.

Rechaza que pueda intentarse cuando se está ejecutando la sentencia definitiva. Enfatiza en que no puede obstaculizarse el lanzamiento fundado en el derecho de retención y que, además, la retención cumple una finalidad de garantía y no permite el uso de la cosa.

La actora a su turno, al responder el memorial, resalta que el derecho no fue ejercido en la oportunidad procesal que impone la normativa.

Cita jurisprudencia de esta alzada que señala que lo fundamental en la reivindicación es la restitución al reivindicante de la plena posesión y que esta debe comprender todos los accesorios unidos a la cosa.

Repite que el tema no fue objeto de la litis ni se produjo prueba que acredite fehacientemente la existencia de un crédito y su eventual titularidad.

Pide costas

Delineado el tema a decidir, anticipo que corresponde confirmar lo dicho por el juez de grado.

Veamos: Tenemos una sentencia firme que hizo lugar a la reivindicación, porque los actores, continuando el derecho de su madre, demostraron contar con un mejor título que la demandada. Esta, no pudo acreditar ni la autenticidad de los documentos en que pretendía fundar su posesión ni que esta alcanzara los 20 años exigidos por la ley.

Quien invoca posesión -sin soslayar que el art. 1916 CCyC permite presumir legítima la relación de poder- tiene a su cargo demostrar su mejor título ante el requerimiento reivindicatorio que contradice la legitimidad presunta.

La posesión de la demandada entonces puede reputarse ilegítima ante la carencia de título. No solo no ha contado con un título mejor que el de los actores sino que no ha ostentado título alguno que provenga del anterior dueño.

Ya al analizar la apelación contra la sentencia definitiva sostuve que la documentación aportada por la demandada, a saber, un boleto de compraventa entre Guido Savini y Aldo Monfredini y su cesión, no fue validada con la prueba correspondiente. Asimismo, la otra documentación posterior en el tiempo solo permitía tener por probada una posesión insuficiente para prescribir.

Se llega entonces a la conclusión de que estamos ante una posesión ilegítima que obtura el derecho que pretende ejercerse en este proceso.

Sin embargo, considero necesario señalar que aunque ilegítima, la posesión de la Sra. Canals no es viciosa, porque no nace de una situación de violencia, clandestinidad o abuso de confianza (artículo 1921 del CCyC).

"La posesión de mala fe no implica necesariamente una conducta reprochable y muchas veces llega a cumplir una función social útil como en ese ejemplo, aunque la ley por supuesto trata mejor al poseedor de buena fe que al de mala fe; por ejemplo, sólo el poseedor de buena fe adquiere los frutos percibidos (artículo 1935 del CCCN), se exime por la destrucción total o parcial de la cosa -salvo en la medida del provecho subsistente- (artículo 1936 del CCCN), se encuentra en mejor situación en caso de transformación de la cosa (artículo 1957 del CCCN), puede prescribir con justo título por plazo breve (artículo 1898 del CCCN), y sólo el subadquirente de buena fe y a título oneroso de cosas registrables puede resistir la reivindicación (artículo 392 del CCCN). En todo caso, la mala fe posesoria tiene rasgo de malicia cuando es viciosa, pero incluso en tal supuesto la ley le otorga alguna protección (artículo 2241 del CCCN) y le permite ser fuente del dominio ante el desinterés posterior del dueño por un lapso prolongado (artículo 1899 del CCCN), aunque el poseedor vicioso esté en desventaja comparado con el no vicioso (por ejemplo, asume todos los riesgos de la cosa en todos los casos y nunca tiene el derecho de retención: artículos 1936 y 2587 del CCCN)" (Del voto del Dr Riat en autos BA-29362-C-0000 - VARGAS GONZALEZ, CARLOS ALONSO C/ MARIN, AROLDO ULRICO Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO); 27/09/2023).-

Como sea, no estamos ante la hipótesis del art. 2587 CCyC, en tanto no hay obligación cierta y exigible y quien se proclama acreedor no lo es de buena fe.

Existen otras normas que podrían invocarse para la protección de la demandada (arts 1934, 1938, 1962 y cc. del CCyC) y que admiten el reclamo insinuado, pero claro está no puede ser ejercido por la vía pretendida y en el marco de la ejecución de sentencia.

Las costas de esta incidencia deben cargarse a la apelante, siguiendo el principio general del art. 62 del CPCC.

Los honorarios de la incidencia, deben regularse respectivamente en el equivalente a 5 JUS para el abogado de la actora y 3JUS para el de la demandada. Por tratarse de una incidencia menor, limitada a la contestación del recurso por parte del ganador, entiendo suficiente la retribución consignada (arts. 34, 15 y cc LA), en función de las pautas del art. 6 LA y el valor del JUS en \$ 75.446.

III.-Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente, **Primero:** Confirmar las regulaciones del 25-02-2025 (I0074) aclaradas el 13-03-2025 (I0075). **Segundo:** Confirmar la providencia del 01/10/2025, en cuanto fuera apelada. **Tercero:** Cargar las costas por la apelación del punto segundo a la demandada. **Cuarto:** Regular los honorarios del Dr. Joaquín Rodrigo, abogado de la Sra. Canals, en el equivalente a TRES JUS. **Quinto:** Regular los honorarios del Dr. David Jonatan Milstein, abogado de la parte actora, en el equivalente a CINCO JUS. **Sexto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (arts. 120 y 138 del CPCyC). **Séptimo.** Devolver oportunamente las actuaciones a origen.

A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Confirmar las regulaciones del 25-02-2025 (I0074) aclaradas el 13-03-2025 (I0075).

Segundo: Confirmar la providencia del 01/10/2025, en cuanto fuera apelada.

Tercero: Cargar las costas por la apelación del punto segundo a la demandada.

Cuarto: Regular los honorarios del Dr. Joaquín Rodrigo, abogado de la Sra. Canals, en el equivalente a TRES JUS.

Quinto: Regular los honorarios del Dr. David Jonatan Milstein, abogado de la parte actora, en el equivalente a CINCO JUS.

Sexto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (arts. 120 y 138 del CPCyC).

Séptimo: Devolver oportunamente las actuaciones a origen.