

General Roca, 03 de Junio de 2026.

**I.- Proceso:** Para resolver en esta causa "**IARIA FRANCISCO S/ SUCESION AB INTESTATO**" (**RO-01552-C-0000**) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

**II.- Antecedentes y solución del caso:** Llegan las actuaciones a despacho a fin de regular los honorarios de los y las profesionales actuantes en este sucesorio.

Como antecedentes relevantes del caso no puedo dejar de resaltar que este proceso se inició en Marzo del año 2004 por el entonces Sr. Luis José Iaria, con el patrocinio letrado del Dr. Horacio N. Pagliaricci, confiriéndole luego poder general al letrado (fs.08/10).

La declaratoria de herederos fue dictada, a instancias del letrado actuante el 01/10/2004 (fs. 116).

Luego, el heredero se presentó con nuevos apoderados, el Dr. Rubens Hiza Vila y Marisa Gayone, ejerciendo su representación a partir de fs. 126.

Ante ello, el Dr. Pagliaricci requirió la regulación de sus honorarios, la primera vez el 14/06/2006, por lo que en fecha 16/08/2006 el heredero Sr. Luis Iaria, el Dr. Pagliaricci y la Dra. Gayone acordaron en audiencia -en el marco de la ley arancelaria-, que el acervo estaría conformado por los bienes detallados a fs. 120 y los denunciados a fs. 6/7 del concurso preventivo, debiendo contabilizar las deudas del causante, conforme el estado del concurso, acordando las partes que el tasador del acervo sea el martillero Julio Malnis.

En fechas más recientes el Dr. Pagliaricci reiteró la regulación de sus honorarios -05/06/2024 y 19/06/24-, por lo que el día 26/7/24 se celebró nueva **audiencia**, acordando darse un plazo para continuar con las tratativas.

Ante la falta de acuerdo sobre los valores del acervo, en fecha **02/9/24** y **24/09/24** los herederos presentaron declaración jurada de los bienes del acervo.

Corrido traslado, el Dr. Pagliaricci refiere a los antecedentes del proceso y que los herederos pretenden que los bienes vendidos para pagar deudas no integren el acervo, con denuncia de valores irrisorios, por lo que solicita perito tasador.

El día 09/09/25, a fin de evitar un dispendio se requirió al martillero Julio Malnis que realice las tasaciones de los bienes denunciados conforme declaración jurada y demás documental obrante en el expediente a los fines de conformar la base imponible a los fines arancelarios.

El **26/03/26** presentó la tasación Julio Malnis, **impugnada** por el Dr. Pagliaricci 10/04/2026, contestando el martillero **el 26/04/26**.

Por otro lado, surge de la tramitación del proceso que el 30/10/2008 se resolvió una incidencia en torno a la tasación presentada a fs. 142/150, rechazándose la impugnación, sin regularse los honorarios, a excepción del tasador Julio Malnis el 02/11/2009 por el informe de fs. 142/150 (\$616.111).

De la reseña efectuada surge que han transcurrido 22 años desde el inicio del proceso, sin haberse regulado los honorarios profesionales, por lo que corresponde en lo sucesivo resolver sobre el monto base y el porcentaje conforme las etapas cumplidas por el profesional.

Como sostiene la Cámara local, al regularse los honorarios se debe ponderar mantener incólume el derecho de los profesionales mediante pautas que reflejen el valor actual del patrimonio sucesorio (Cám. Apelaciones en Se. 653 - 26/12/2017, Expediente 9550/04, cf. **"PASCUAL JOAQUIN JOSE S/ SUCESION AB INTESTATO"**).

En primer lugar corresponde determinar el monto base arancelario.

Dispone la Ley 2212 que cuando no hay acuerdo sobre el valor de los bienes, corresponde designar un perito y que el monto será *"el valor del patrimonio que se transmite"*.

En relación a este concepto, sostiene la doctrina que alude al capital líquido dejado por el causante a la fecha del fallecimiento (apertura de la sucesión), con la deducción del pasivo sobre el que corresponde aplicar la escala arancelaria. Ello por aplicación de la regla de que lo que se debe ponderar es la verdadera significación económica del patrimonio (cf. Ure Carlos y Finkelberg. Oscar, *Honorarios de los profesionales del Derecho*, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2004, p. 197 y Medina, Graciela, "Proceso Sucesorio" Cuarta Edición, Tomo II, Editorial Rubinzal Culzoni, pág. 430).

Surge de las constancias reseñadas que las propias partes en audiencia, acordaron sobre los bienes integrantes del acervo, conforme acta del 16/08/2006, por lo que no se puede volver sobre tal punto; lo contrario implicaría ir contra los propios actos, principio general del derecho, "fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente" (cf. Fueyo Laneri, Fernando, "Instituciones de Derecho Civil Moderno", Ed. Jurídica de Chile, Santiago, 1990, p. 310), a lo que se le ha agregado que "quien intente desestimar

el valor persuasivo que su conducta ha provocado a su contraparte, pretendiendo "desandar" lo obrado, no podrá conferir relevancia a su nueva declaración, sin incurrir en incoherencia jurídica" (cf. Zentner, Diego Hernán, "El consentimiento en el contrato de seguro a la luz de los actos propios", LA LEY 1993-C, p. 356). STJ SE. <91/20> "SOTZ" (03-09-20).

Tenemos así que las partes acordaron que el valor del patrimonio estaría conformado por los bienes indicados en fs. 06 y 07 del expediente "IARIA FRANCISCO SUCESION S/ CONCURSO PREVENTIVO" (Expte N° RO-07772-C-0000), y los detallados a fs.120 de este sucesorio.

Justamente esos han sido los bienes incorporados en la declaración jurada patrimonial acompañada por los herederos, que a continuación se analizarán por separado, junto a la tasación actualizada y a la impugnación realizada por el letrado.

**1) Bienes muebles identificados en los puntos 1 a 4) de la declaración jurada:**

En la nueva tasación realizada, Malnis refirió que no pudo tasarlos porque el heredero Jacobo Iaria manifestó desconocer el lugar en donde se encuentran y si aun existen.

El perito remitió a la tasación realizada en el año 2007, oportunidad en la que tampoco fue posible ubicar los bienes, salvo el detallado en el punto 4), que se encontró en esa oportunidad en estado total de abandono, incompleto, con faltante de la tapa de cilindros entre otras piezas y repuestos, en una cantera de la zona rural de Chichinales.

Por ello, el perito no informó avalúo de esos bienes muebles.

Tal punto no mereció objeciones por parte del letrado; tampoco aportó elementos probatorios del valor de la pala cargadora.

En base a ello, tomaré el valor denunciado por los herederos en la declaración jurada, punto 3), que asciende a \$15.000.-

**2) Siete inmuebles denunciados en los puntos 5 a 11) de la DDJJ, denunciado en el punto 4 del concurso preventivo, lote D, parte del lote 3, con superficie de 5.281 has, 92 as y 66 Cas:**

Los herederos denunciaron los valores fiscales de los mismos del año 2024.

Por su parte, el perito informó el valor del inmueble rural, analizó factores extrínsecos propios de la zona, factores intrínsecos y realizó un estudio comparativo en base a otras tasaciones de inmuebles ubicados en el Cuy, Sierra Colorada, Valcheta, Dpto 9 de Julio, meseta de Somuncura y Ruta Provincial N° 4, aclarando que es información sobre ofrecimientos de venta, pero sin verificar operaciones realizadas y sin aportar mayor información.

Concluyó el perito que el valor probable de venta del inmueble conformado por los 7 lotes ronda entre u\$s 10,86 y u\$s 12,67 por hectárea, es decir entre U\$s 57.362,52 y U\$s 66.922,94 para las casi 5.282 hectáreas, equivalente en pesos entre \$81.167.965,80 y \$94.695.960,10.- tomando una cotización de \$1.415.- cotización dólar oficial tipo vendedor al 20/03/2026.

La tasación fue impugnada por el Dr. Pagliaricci por considerar que la presenta un error de diagnóstico, dado que los inmuebles son semiurbanos, en pleno Alto Valle, no comparables con campos áridos de la margen sur; que un bien semiurbano tiene plusvalía intrínseca por fraccionamiento, cercanía a servicios y zonificación. Sostiene que la comparación realizada por el tasado se basa en antecedentes en zonas geográficas disímiles, por lo que el experto no tomo coeficientes de homogeneización, sino valores brutos de campos lejanos. Por último refiere que la falta de rigor pericial está en que la misma arroja valores casi idéntico o por debajo de la valuación fiscal.

Sostiene el letrado que el perito omitió las operaciones comerciales reales realizadas en el expediente, concretamente del inmueble 06-2-B-006-05, de 12 has, con un precio de venta de U\$s19.482.

Refiere a un dictamen del síndico sobre otra venta de inmueble DC 06-4-320-060 del acervo, en favor de Jugos S.A, por U\$s50.000.- y Que en fecha más reciente se realizó una nueva operación inmobiliaria sobre una porción de 3.000 metros<sup>2</sup>, enclavados en la partida 323370, al pie de la barda, por la suma de U\$s290.000.

Afirma que ello da cuenta que los bienes tienen una potencialidad y probabilidad de rentabilidad muy superior al informe del tasador.

Cuestiona los "factores adversos" descriptos por el perito y solicita explicaciones sobre el método de tasación, porque omitió las transacciones denunciadas, solicita que acompañe documental que sustente los valores asignados.

Por ello, el letrado solicita que se ordene una nueva tasación.

Sustanciada la impugnación, el tasador Malnis ratifica su informe. Sostiene que la caracterización de inmuebles como semiurbano que pretende el impugnante es insostenible por cuanto no hay loteo, pobladores, servicios ni tomas y porque la cercanía geográfica no equivale a aptitud urbana. Refiere que la zonificación municipal no determina el valor de mercado del inmueble y no existen mejoras desde la tasación realizada en el año 2007.

Sobre la metodología empleada afirma que la comparación directa o por

referencia es la indicada, que la comparación se realizó con campos ubicados en otras zonas ante la ausencia de antecedentes de operaciones de características similares en el sector de barda norte de Villa Regina.

Sobre los valores de las operaciones denunciadas por el impugnante sostiene que no tuvo acceso, que no surgen del expediente y que las transacciones sobre pequeñas fracciones aisladas, la pie de la barda o con acceso directo al parque industrial no son representativas del valor en conjunto. Sostiene que la pericia la realizó sobre las siete parcelas que conforman una unidad y que a todo evento el impugnante no acreditó las características de la zona que le otorgan mayor valor.

Expuestas las posturas sobre la tasación en primer lugar corresponde desestimar la impugnación en cuanto a la caracterización de los inmuebles. En primer lugar, el impugnante no acredita con prueba alguna que los inmuebles sean semiurbanos.

Por otro lado, de las valuaciones fiscales de ART surge que son inmuebles rurales.

En segundo lugar, en relación a la tasación realizada por el perito, que ha sido por todo el lote de más de 5.000 has, se encuentra acreditado en el expediente que las parcelas que lo conforman no son uniformes, sino que son heterogéneas, lo que claramente incide en la tasación real.

Por otro lado, se advierte que los valores informados no distan de las valuaciones fiscales acompañadas, cuando es un hecho de público y notorio conocimiento que el valor fiscal no refleja el de mercado.

Por ello, corresponde diferir la regulación sobre estos inmuebles a una tasación ampliatoria que deberá realizar el perito Malnis, con las pautas que a continuación se detallarán.

En primer lugar, deberá el tasador presentar una nueva valuación contemplando el valor real de las distintas parcelas que la conforman, es decir sectorizada en base a las características de cada zona. Para ello, deberá contemplar las operaciones de venta denunciadas en relación a los inmuebles DC 06-4-320-060 y 06-4-260-042, requiriéndose previamente informe a la escribana Rossana Hernández a fin de que remita copia de los instrumentos públicos o privados de venta de dichos inmuebles, en los que hayan intervenido los herederos.

En relación a las restantes parcelas, deberá el tasador realizar una valuación

sectorizada, incorporando como referentes directos las ventas reales acreditadas del propio acervo y considerar las características de cada lote, computando cánones y servidumbres como renta, conforme el destino de cada una de ellas.

**3) Inmueble DC 06-2B-006-05 (punto 6 de fs. 06 del concurso preventivo):** Los propios herederos denunciaron el 50% del valor fiscal del año 2024 \$16.089.420.-

El tasador omitió éste inmueble en su informe.

Por su parte, el impugnante refiere que se encuentra denunciada la venta en el sucesorio, pretendiendo se tome ese valor.

Surge de éste proceso que en fecha [09/10/2023](#) se autorizó la venta del 50% indiviso de ese inmueble, operación que se concretó por U\$S19.482.-

**4)Dc 06-1-C-006-05 y 06-1-C-006-04B (puntos 7 y 5 del concurso):** Estos inmuebles fueron incluidos en la presentación de los herederos. Allí sostienen que los inmuebles fueron vendidos para pagar deudas del concurso, por lo que solicitan no integren el monto base.

Como dije antes, la jurisprudencia ha interpretado la ley arancelaria y que cuando refiere al patrimonio que se transmite, se trata del capital líquido con deducción del pasivo (ob. cit. pág. 199).

No obstante ello, cierta parte de la doctrina no deja de marcar allí un serio error, por cuanto la ley en ningún momento refiere a *saldo*.

Concluye la doctrina que "aunque la ley hable de el "valor del patrimonio que se transmitiere" con absoluta confusión entre lo que es patrimonio y lo que es herencia, lo cierto es que existen argumentos para cualquiera de las dos interpretaciones" (Goyena Copello, Héctor, *Curso de Procedimiento Sucesorio*, La Ley, 2008, pág. 474).

Expuestas las posturas interpretativas, no puedo dejar de reiterar que lo complejo del caso está dado no sólo por los años que han transcurrido desde la apertura del sucesorio, sino también porque con anterioridad el causante fue declarado en concurso preventivo.

En relación a éstos inmuebles, en el trámite concursal se autorizó la venta de los mismos en el año 2006 (fs. 656), para hacer frente al pasivo concursal.

Por ello, los mismos no formarán parte del monto base arancelario.

En razón de ello, a fin de no seguir postergando la regulación, ante el carácter alimentario de los mismos, corresponde regular los honorarios, en forma provisoria, sobre el valor denunciado de los bienes muebles de \$15.000.- y en relación al inmueble

NC 06-2B-006-05, tomando como monto base U\$S19.482.-

Por último, se deja constancia que los inmuebles DC 06-1-C-006-05 y 06-1-C-006-04B, no se considerarán a los fines arancelarios, por los argumentos dados.

En relación a los restantes inmuebles, deberá estarse a la ampliación del informe requerido al tasador Julio Malnis.

Por ello, regulo los honorarios del **Dr. Horacio N. Pagliaricci**, doble carácter, por su participación en la **1ra y 2da etapa de este sucesorio en \$3.887.924.-** (10% de escala, el **40% por apoderamiento** (MB: \$27.776.850.- que resultan de pesificar el monto en dólares a \$1.425.- promedio cotización dolar oficial del BNA del día de la fecha).

A cargo de los herederos, se deja constancia que se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación, la extensión y complejidad de la causa y el resultado obtenido a través de aquella. (conf. lo dispuesto por los arts. 6, 7, 8, 9, 10, 25 y 44 de la ley 2212). Cúmplase con la ley 869.

A la regulación por la tercera etapa oportunamente, atento lo resuelto por Cámara de Apelaciones en autos "LUCERO CIRILO s/Sucesión" (Expte. 21217-CA-12) y "MEHDI DAVID ROBERTO s/SUCESION TESTAMENTARIA" (Expte. Nro. 21235-CA-12).-**TODO LO QUE ASÍ RESUELVO.-**

Notifíquese conf. art. 120 del CPCC.

**TODO LO QUE ASÍ RESUELVO.** Notifíquese conf art 120 y 138 CPCyC.  
**REGÍSTRESE.-**

Agustina Naffa

Jueza