

Expediente: **3438/18**

Carátula: **ARAOZ NELIDA MERCEDES C/ ARAOZ RAMON ROSA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **19/11/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20264554641 - ARAOZ, NELIDA MERCEDES-ACTOR/A

90000000000 - ARAOZ, RAMON ROSA-DEMANDADO/A

20146517596 - ARAOZ, MARÍA SOLEDAD-TERCERO

20146517596 - ARAOZ, EMILCE BEATRIZ-TERCERO

20146517596 - ARAOZ, ANA VIVIANA-TERCERO

20146517596 - ARAOZ, CECILIA ALEJANDRA-TERCERO

23252119949 - KANAN, Ismael Karím-POR DERECHO PROPIO

20264554641 - ESPER, DANIEL-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - MAINARDI GRELLET, EDUARDO JORGE-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

30702390296 - CAJA DE PREVISION Y S.S. PARA PROFESIONALES DE TUCUMAN

20146517596 - BRAVO, MARIO HUGO-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 3438/18



H102325848372

San Miguel de Tucumán, noviembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**ARAOZ NELIDA MERCEDES c/ ARAOZ RAMON ROSA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 3438/18 – Ingreso: 22/10/2018), de los que

CONSIDERANDO:

1. Antecedentes. Que vienen estos autos a despacho para resolver el pedido de regulación de honorarios que, por derecho propio, solicitó el letrado Mario Hugo Bravo (30/10/2025), atento a la tarea profesional desplegada en la presente litis.

Conforme lo proveído el 31/10/2025, estos autos pasaron a despacho para resolver lo peticionado.

Cabe aclarar que la presente resolución también incluirá los estipendios profesionales de los letrados y peritos intervinientes -en caso de corresponder.

2. Consideraciones. En orden de analizar la oportunidad, tengo en cuenta que en fecha 27/12/2024, recayó sentencia definitiva por la cual, se dispuso *"I).- DESESTIMAR la demanda por prescripción adquisitiva promovida por Nelida Mercedes Araoz, DNI 24.581.958, sobre el inmueble ubicado en calle General Roca 156 de la Ciudad de Bella Vista, identificado con nomenclatura catastral: Padrón 278669 y 75333- Circunscripción II-Sección C - Manzana 9 A- Parcela 15 y 14 – Antecedente dominial: FRC: F-00952, T°: 89, F°: 293, S°: B., por las razones expuestas en los considerandos"*.

Dicho decisorio se encuentra firme y consentido, por lo que corresponde acceder a la regulación de honorarios requerida, procediendo a determinar los emolumentos de todos los profesionales intervinientes en el proceso principal.

2. Base Regulatoria. Determinada la oportunidad, corresponde establecer la base regulatoria atento a la naturaleza de la acción incoada. En efecto, tratándose de una acción de prescripción adquisitiva, donde el objeto del juicio es un bien inmueble susceptible de apreciación pecuniaria, a los fines de la regulación, se imprimió el trámite previsto en el art. 39 inc. 3 de la ley 5480 -en adelante LH-, a fin de que las partes y los profesionales intervinientes aporten las pautas valorativas para la determinación de la base regulatoria.

Ello así, el letrado Bravo, mediante presentación de fecha 27/02/2025, estimó el valor del inmueble objeto de esta litis en la suma de \$50.000.000.

Por su parte, el letrado Daniel Esper -apoderado de la actora-, en presentación del 18/03/2025, refiere a que el mismo letrado Bravo manifiesta que la base propuesta es equivalente al valor real promedio de una propiedad de las características de la que fuera objeto de este proceso, dejando de lado que como bien lo indicaron los informes presentados en la etapa probatoria, se trata de una construcción nueva realizada íntegramente por la actora, independientemente del resultado del proceso. Propone así, que se tenga en cuenta para la regulación de honorarios, la valuación fiscal del terreno -\$5.677.273 (pesos cinco millones seiscientos setenta y siete mil doscientos setenta y tres) y no de las construcciones existentes en el inmueble, ya que estas últimas fueron realizadas por su mandante.

Posteriormente (07/10/2025), el perito tasador Eduardo Jorge Mainardi Grellet, presenta informe de tasación, en el cual concluye que *"Del análisis efectuado mediante los métodos descriptos, considerando ubicación, dimensiones, estado de conservación, servicios, accesibilidad y comparativos del mercado inmobiliario local, se determina que el valor venal total del inmueble asciende a: \$98.625.000 (Pesos noventa y ocho millones seiscientos veinticinco mil)"*.

Ahora bien, tengo presente al respecto, que el citado art. 39 LH, en su inc. 3° completado por el inc. 4°, comprende las situaciones en las que se exigen bienes y servicios susceptibles de apreciación pecuniaria, en cuyo caso el monto de la sentencia se determina por el valor de esos bienes y/o servicios.

El procedimiento allí previsto es que el juez debe dar intervención al profesional y al obligado al pago de los honorarios para que estimen dichos valores. Dicha estimación puede constituir el monto de la sentencia si existe acuerdo entre las partes en este sentido. Pero si no hay conformidad o aproximación entre las estimaciones, se hace necesario el nombramiento de un perito tasador y luego el juez fija el valor del inmueble (art. 39 inc. 4° LH). En tal caso, procede aplicar la norma arancelaria que establece que la base reguladora debe coincidir con el valor real del bien. Es que el cumplimiento de la carga de estimación es sólo un paso técnico para evitar la pericia si las partes están de acuerdo, pero no tiene valor en el caso contrario" (LL 1989-A-369, citado, p. 240 en: "Honorarios de Abogados y Procuradores" Brito-Cardoso de Jantzon).

En el presente caso, se ha cumplido con el citado procedimiento previsto en la ley arancelaria, esto es, de la base regulatoria propuesta por el letrado Bravo, la cual fue objetada por el letrado Esper, con la consecuente designación de perito -quien realizó la tasación correspondiente-.

No obstante ello, tengo presente que la tasación -en cualquiera de sus variables, o sea, ya sea privada o realizada por un perito oficial- es un antecedente técnico que opera a los fines regulatorios como un dictamen previo a la resolución del Juez, pero cuyas conclusiones no está obligado a seguir, siendo el Juez quién debe decidir cuál debe ser la base regulatoria. En otras palabras, solo aporta un factor para que el a quo pueda contar con todos los elementos necesarios para establecer la base.

Por tanto, a la luz de los criterios expuestos y haciendo una valoración del proceso en su conjunto, por un lado; y luego de analizar la tasación realizada por el perito tasador Mainardi Grellet (07/10/2025), advierto que el monto arribado -\$98.625.000- resulta absolutamente elevado, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, pero principalmente, en relación que las características actuales del bien -es decir, antigüedad de la construcción, calidad de mantenimiento, detalles de terminación y deterioro de la misma- no debieron ser contempladas por el tasador, habida cuenta que, tal como fue demostrado en autos, las mismas fueron realizadas por la parte actora, cuestión esta que no puedo dejar de lado, habida cuenta la enorme diferencia que ello marca en el valor final del inmueble.

En base a ello y conforme a las constancias de autos, estimo prudente apartarme de la tasación aportada por la perito tasadora, entendiendo que la base regulatoria surgida de la tasación - \$98.625.000-, debe ser reducida en un 60%.

Conforme jurisprudencia emitida por la Cámara Civil y Comercial Común de Concepción - Sala Única en la causa "Ristori Emilio Antonio y otros C/ Cabrera Félix Jacinto y otros S/ Acciones Posesorias" Nro. Expte: 535/10 Nro. Sent: 199 Fecha Sentencia 31/08/2023, se determinó que: "*este Tribunal estima que cabe apartarse de la apreciación realizada por la Sra. Jueza de primera instancia al resolver tomando la suma total indicada por el perito tasador en la suma de U\$S 975.498 al 21/2/2022, y que con la cotización del valor oficial - vendedor- fijado a la fecha de esa sentencia (4/8/2022) por el Banco de la Nación Argentina www.bna.com.ar U\$S1=\$138,75 fijó el valor del bien en \$135.350.347,50. Interpretando, por nuestra parte, que la base regulatoria debe estar constituida en la mitad de la fijada por la Sentenciante, frente a la naturaleza del pleito (acción posesoria de recobrar), sus particularidades, por representar el interés económico de las partes, y porque a la valuación fiscal tampoco resulta representativa del valor del bien, constituyendo sólo otro índice más de referencia (art. 15, LA). De manera semejante se ha pronunciado este Tribunal en expte. n° 132/09, sentencia del septiembre de 2019.*" (Dras. Ibañez de Córdoba - Posse).

En consecuencia, teniendo en cuenta la naturaleza del pleito, sus características, por representar el interés económico de las partes, y porque la tasación luce desproporcionada con el monto propuesto por el letrado Bravo y la valuación fiscal del inmueble objeto de esta litis, constituyendo estos, tan sólo otros índices más de referencia (art. 15 LH), estimo justo y equitativo fijar la base a los efectos regulatorios en la suma de **\$39.450.000** (pesos treinta y nueve millones cuatrocientos cincuenta mil), por lo que regulo tomando como base dicha suma, dejando a salvo el derecho de los profesionales para aplicar los intereses pertinentes desde la fecha de la presente resolutive (14/11/2025), hasta el efectivo cobro de sus honorarios.

3. Honorarios. Determinada la base, y la oportunidad, se tiene en cuenta para realizar los cálculos de la labor efectivamente desarrollada, el carácter en que actuaron los profesionales y las etapas cumplidas, el valor, el mérito y eficacia jurídica de los escritos presentados, la diligencia observada, y lo dispuesto por los arts. 13, 14, 15, 16, 17, 38, 39 y 42 de la ley 5480.

a) a los letrados **Ismael Karim Kanan** y **Daniel Esper**, quienes se desempeñaron como representantes de la parte actora en el proceso principal, haciéndolo en carácter de patrocinante y

apoderado -respectivamente-, aplico el criterio establecido por el art. 12 in fine LH. En efecto, respetando las correctas consideraciones en relación a la participación letrada y la distribución equitativa de los estipendios de acuerdo a la importancia jurídica de sus actuaciones y la labor desarrollada por cada profesional, corresponde fijar los honorarios de un modo equivalente a la existencia de una sola representación y distribuirlo entre los letrados, sin que quepa en cada caso particular, respetar si correspondiere el mínimo legal permitido. Esto porque, a criterio de este juzgado, en el caso de participación sucesiva, el monto mínimo legal permitido debe respetarse únicamente al momento de realizar la regulación de honorarios general a favor del conjunto de representantes de las partes, pero no en particular a la hora de distribuir aquel monto en cada uno de los letrados que han intervenido sucesivamente en el mismo proceso.

Se considera ello, pues un temperamento distinto implicaría desvirtuar precisamente la naturaleza misma del método distributivo preceptuado en el art. 12 LH, creando un mecanismo de desigualdad injustificadamente dispendioso para las partes y contrario a la libertad que debe primar en la elección y participación de la representación letrada -conf. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 2, Sentencia N° 465 del 28/11/2023-.

Sobre el particular, nuestros Tribunales tienen dicho que, en supuestos de intervención sucesiva de letrados "(...) conforme lo preceptuado por el art. 12 de la ley 5480 () la regulación se practica -en cuanto al quantum- de un modo equivalente a la existencia de una sola representación. La aplicación del honorario mínimo dispuesto por el art. 38 de la ley arancelaria local, debe ser merituada a la luz de lo dispuesto por su art. 12; ya que de lo contrario, el obligado al pago del honorario se vería forzado a incrementar sus desembolsos, en la medida en que intervengan más de un procurador o de un patrocinante por cada parte, lo que resultaría sencillamente absurdo" (CCDL "López Gálvez, Norma Graciela vs. Díaz, Sonia Elvira y otra s/ cobro ejecutivo", sent: 272 de fecha: 05/06/13).

Teniendo en cuenta las particularidades del caso, en donde hubo una participación letrada sucesiva, siendo la intervención del letrado Kanan, como patrocinante de la parte actora en la primera etapa del proceso -presentando demanda- hasta la intervención del letrado Esper (09/02/2022), quien a su vez, participó hasta la finalización del proceso; procederé a regular los estipendios profesionales por la actuación en el proceso principal, teniendo en cuenta las pautas señaladas (art. 42 LH).

Así entonces, sobre la base referida en el acápite anterior, se aplicarán los porcentajes de ley, y realizo los siguientes cálculos:

*) Al letrado Ismael Karim Kanan: Por su participación en el proceso principal, se procede a regular honorarios de la siguiente manera: \$39.450.000 (base) x 10% (art. 38 LH) / 3 x 1 (etapas del proceso), dando como resultado la suma de **\$1.315.000** (pesos un millón trescientos quince mil).

*) Al letrado Daniel Esper: Por su participación en el proceso principal, se procede a regular honorarios de la siguiente manera: \$39.450.000 (base) x 10% (art. 38 LH) + 55% (art. 14 LH) / 3 x 2 (etapas del proceso), dando como resultado la suma de **\$4.076.500** (pesos cuatro millones setenta y seis mil quinientos).

Por el planteo de intervención de tercero, con resolución del 29/11/2023 -costas a la actora- de la siguiente manera: \$4.076.500 (base) x 10% (art. 59 LH), dando como resultado la suma de **\$407.650** (pesos cuatrocientos siete mil seiscientos cincuenta).

b) Respecto a la labor profesional realizada por el letrado **Mario Hugo Bravo**, apoderado de las Sras. Ana Viviana Araoz, Cecilia Alejandra Araoz, María Soledad Araoz y Emilce Beatriz Araoz; habida cuentas que su participación se subsumió al planteo de intervención de tercero; procederé a estimar una base ficticia a fin que, a partir de allí, se determinen los estipendios profesionales del referido profesional.

Así entonces, para realizar los cálculos, procederé de la siguiente manera: \$39.450.000 (base) x 15% (art. 38 LH) + 55% (art. 14 LH) / 3 x 2 (etapas del proceso), dando como resultado la suma de \$6.114.750. Sobre el resultado obtenido (\$6.114.750), aplico el 30% (art. 59 LH), lo que da como resultado la suma de **\$1.834.425** (pesos un millón ochocientos treinta y cuatro mil cuatrocientos veinticinco).

c) En cuanto a la labor desplegada en autos por el martillero **Eduardo Jorge Mainardi Grellet**, resulta pertinente recordar que la regulación de honorarios de los abogados y auxiliares de justicia debe efectuarse dentro de un razonable marco de discrecionalidad para lograr una remuneración justa y equitativa, sin que ello implique de manera alguna menoscabar la actividad desarrollada por el profesional.

Por esta razón, para realizar un correcto análisis del caso, corresponde armonizar las disposiciones legales previstas en Ley N° 7268 que regula dentro del ámbito provincial, el ejercicio profesional del Martillero y/o corredor Público Nacional, y dispone en su art. 49: "Los honorarios y/o comisiones de los Martilleros por su trabajo profesional de carácter judicial, oficial o privado, se fijarán de conformidad con las disposiciones del presente título: () g) Tasaciones judiciales, entre el 1.5% y el 3% sobre el producido de la tasación de acuerdo al trabajo realizado", con el art. 13 de la Ley N° 24.432, el cual dispone que los jueces deberán regular honorarios a los profesionales, peritos, síndicos, liquidadores y demás auxiliares de la justicia, por la labor desarrollada en procesos judiciales o arbitrales, sin atender a los montos o porcentuales mínimos establecidos en los regímenes arancelarios nacionales o locales que rijan la actividad, cuando la naturaleza, alcance, tiempo, calidad o resultado de la tarea realizada o el valor de los bienes que se consideren, indicaren razonablemente que la aplicación estricta, lisa y llana de esos aranceles ocasionaría una evidente e injustificada desproporción entre la importancia del trabajo efectivamente cumplido y la retribución que en virtud de aquellas normas arancelarias habría de corresponder.

Por lo expuesto, y teniendo en cuenta principalmente la reducción del importe estimado por el tasador -conforme lo manifestado en el desarrollo de la presente- corresponde regular honorarios al profesional, en la suma de **\$400.000** (pesos cuatrocientos mil), ponderando en ese sentido, la razonabilidad y equidad de los estipendios, con los de los demás profesionales que intervinieron en el proceso.

Por ello,

RESUELVO:

1. FIJAR la base regulatoria de honorarios en la cifra de **\$39.450.000** (pesos treinta y nueve millones cuatrocientos cincuenta mil), estimada al 14/11/2025, conforme lo considerado.

2. REGULAR HONORARIOS al letrado **Ismael Karim Kanan**, por su actuación en el proceso principal, en la suma **\$1.315.000** (pesos un millón trescientos quince mil), según lo considerado.

3. REGULAR HONORARIOS al letrado **Daniel Esper**, por su actuación en el proceso principal, en la suma **\$4.076.500** (pesos cuatro millones setenta y seis mil quinientos). Por el planteo de intervención de tercero, con resolución del 29/11/2023 -costas a la actora-, en la suma de **\$407.650** (pesos cuatrocientos siete mil seiscientos cincuenta), según lo considerado.

4. REGULAR HONORARIOS al letrado **Mario Hugo Bravo**, por su intervención en el planteo de intervención de tercero, con resolución del 29/11/2023 -costas a la actora-, en la suma de **\$1.834.425** (pesos un millón ochocientos treinta y cuatro mil cuatrocientos veinticinco), según lo considerado.

5. REGULAR HONORARIOS al perito martillero **Eduardo Jorge Mainardi Grellet**, por su intervención en autos, en la suma de **\$400.000** (pesos cuatrocientos mil), según lo considerado.

6. DETERMINAR un plazo de DIEZ DÍAS de quedar firme la presente resolución, para ser pagados los emolumentos regulados (art. 23 LH).

7. ESTABLECER que en caso de incumplimiento, éstas sumas devengarán un interés conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación, desde la fecha de la presente resolución y hasta su efectivo pago (art. 34 LH).

HAGASE SABER ^{CJ}

Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común I° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2

Actuación firmada en fecha 18/11/2025

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.