

Expediente: 897/11

Carátula: **HEREDEROS DE GALVAN JUAN CARLOS C/ PAZ POSSE MARCOS ANTONIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **30/04/2026 - 00:00**

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

27264470442 - GALVAN, JUAN CARLOS-ACTOR/A

27243408038 - GALVAN, CARLOS MARTIN-HEREDERA (ACTOR)

90000000000 - MAMANI, ESTER LIDIA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

30716271648510 - HEREDEROS DE PAZ POSSE, CARLOS ALFREDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27264470442 - GALVAN, ESTER ADRIANA-HEREDERA (ACTOR)

27264470442 - BOBILLO ODSTRCIL, VALERIA-POR DERECHO PROPIO

27243408038 - GALVAN, ESTELA CAROLINA-APODERADO/A COMUN DE LA PARTE ACTOR/A

27168117405 - ALBORNOZ, SILVIA NOEMI-PERITO

27243408038 - CASTILLO, CECILIA LORENA-POR DERECHO PROPIO

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado Civil y Comercial de la II° Nominación

ACTUACIONES N°: 897/11



H102346043423

JUICIO: "HEREDEROS DE GALVAN JUAN CARLOS c/ PAZ POSSE MARCOS ANTONIO Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". EXPTE. N° 897/11

San Miguel de Tucumán, 29 de abril de 2026

Y VISTO: viene a resolución el pedido de regulación de honorarios

ANTECEDENTES

Por proveído de fecha 02/03/2026 y atento al estado de la causa, ordené que el expediente vuelva a despacho para regular honorarios.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

1. Lo peticionado resulta procedente en razón del estado del proceso y por sentencia de fondo del 25/02/2021, su aclaratoria del 24/07/2023 y ampliatoria del 17/02/2025, que dispuso: "HACER LUGAR a lo solicitado por Estela Carolina Galván. En consecuencia, ordenó RECTIFICAR la sentencia definitiva de fecha 25/02/2021 y su rectificatoria del 24/07/2023, consignando que se declaró adquirido por ESTELA CAROLINA GALVAN, ESTER ADRIANA GALVAN, y CARLOS MARTIN GALVAN, desde el 17/11/1989 (art. 1905 CCCN) el inmueble ubicado en calle Paraguay N°1670 de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro N°46, Folio 124, 125, 126, Serie C, Capital Sur; identificado en el Plano de Mensura N°65 312/12, pasado por la Dirección

General de Catastro de la Provincia mediante Expte. N°24 504-F-12 del 16/10/12 con la siguiente nomenclatura catastral: Circ. I, Secc. 6A, Manz. 106, Parc. 13 5, Padrón 125.715 y 212.879, Matrícula 5962, Orden 2804 y 3214; compuesto de una superficie de 633,0823 m²; mide del punto 1-2:9,40m., 2-3:67,11m., 3-4:10m., 4-5: 55,71m., 5-6: 0,55m., 6-1: 11,06 m; linda al norte con calle Paraguay, al sur con Juan Carlos Perea, al oeste con Marcos Antonio Paz Posse y otros y al este con Municipalidad de San Miguel de Tucumán, con imposición de costas a la parte actora.

Corresponde también regular por las actuaciones desarrolladas en el incidente resuelto el 26/08/2015 (obrante en págs. 385/386 1er. cuerpo del Expte. digitalizado en fecha 04/05/2023) que desestima el recurso de revocatoria deducido por el actor contra la providencia del 27/05/2015, con costas al actor.

Si bien obra en el expediente regulación de honorarios del 09/09/2021, mediante decisorio del 27/05/2022 se dispuso HACER LUGAR al incidente de nulidad formulado por Estela Carolina Galván y Carlos Martín Galván, declarando la nulidad de las actuaciones posteriores a la providencia del 30/03/2021, con imposición de costas por el orden causado.

2. Base regulatoria. De las constancias de la causa surge que, atento al pedido de sorteo de perito tasador efectuado por la letrada Bobillo Odstrcil, actuando por derecho propio, la martillera pública Silvia Noemí Albornoz aceptó el cargo mediante escrito del 22/07/2025, y presentó la pericia correspondiente en fecha 10/09/2025, por la suma de \$91.507.060 (al 05/09/2025), respecto al inmueble objeto de este juicio.

En presentación del 23/09/2025 la letrada Castillo impugna la pericia presentada, por considerar que la valuación estimada por la perito Albornoz resultaba significativamente mayor al valor real de mercado del inmueble. Mientras la perito oficial tasó el bien en \$91.507.060, la parte presentó tasaciones particulares que sitúan el valor real en los siguientes valores: a) Tasación de Martillero Arturo Daniel Alvarez en la suma de \$38.372.000; y b) Tasación de Inmobiliaria Gustavo Mainardi \$8.873.300, que actualizado con Tasa Activa BNA, arriba a la suma de \$35.251.643,02, al 31/08/2025.

Sostiene que la perito no consideró el mal estado del inmueble, que tiene una antigüedad de 48 años y está incompleto (baño sin terminar, cocina sin mobiliario, falta de puertas internas y cochera sin techo), que se encuentra en un entorno desfavorable con un alto grado de inseguridad y riesgo social por la cercanía con asentamientos informales que disminuye drásticamente el valor de venta. Por último, sostiene que la perito usó un método comparativo genérico, pero no citó ejemplos concretos de ventas reales en la zona para justificar el monto.

La perito Albornoz se notificó espontáneamente, justificando los argumentos que fundamentan su pericia, la que ratifica en todos sus términos, mediante escrito del 07/10/2025.

En fecha 18/11/2025 la heredera Ester Adriana Galván manifestó que, atento haber abonado oportunamente los honorarios profesionales de su letrada apoderada Valeria Bobillo Odstrcil, no emitía opinión sobre el traslado de lo ordenado el 03/10/2024 y de la pericia presentada el 10/09/2025 en su domicilio real.

Por proveído del 21/12/2025, a efectos de determinar la base de cálculo, teniendo en cuenta la notable diferencia entre las bases propuestas, solicité a la perito Silvia Noemí Albornoz aclaraciones a su informe, que fueran contestadas en fechas 02/02/2026 y 10/02/2026.

Corrido traslado, las letradas Bobillo Odstrcil y Castillo efectuaron sendas manifestaciones, ratificando sus posturas respecto a la tasación del inmueble y la consecuente determinación de la

base sobre la cual se regularán los honorarios de los letrados y peritos intervinientes en la causa.

En las concretas circunstancias de esta causa, la tasación realizada por la perito Albornoz resultaría desmesurada (\$91.507.060), si se la compara con los montos sugeridos por el Martillero Público Nacional y Perito Tasador Arturo Daniel Alvarez, que estimó el valor real del inmueble en la suma de \$38.372.000, y tasación particular realizada por el Sr. Gustavo Mainardi en la suma de \$8.873.000, realizada en fecha 22/03/2021, y que, actualizada arroja la cifra de \$35.251.643,02.

La perito explicó que las estimaciones presentadas por la letrada Castillo adolecen de un error metodológico grave al intentar actualizar una tasación vieja (del año 2021) usando tasas de interés bancarias (Tasa Activa del BNA) en lugar de costos de construcción, atento a que el valor de un inmueble no varía según el interés de un préstamo, sino según el costo de los materiales y la mano de obra. Efectúa un cálculo matemático a fin de demostrar que, si se actualizara correctamente la tasación que la propia actora presentó (\$8.873.300 al 2021), el valor hoy sería incluso más alto que el que ella misma fijó. A saber: valor resultante para el inmueble aplicando Tasa Activa BNA (postura adoptada por la actora) \$35.251.643, Tasa Pasiva BCRA \$60.509.533, Costo Real Construcción (según Revista Arquitectura) \$240.968.335.

A su vez, aportó valuación de propiedades en venta en zonas cercanas o similares que, a modo expositivo, detallo a continuación:

Propiedad / Ubicación Superficie (m²) Precio en USD Valor en Pesos (aprox. a \$1.495)

Bolivia 1600224 m² USD 60.000 \$89.700.000,00

Uruguay 1500180 m² USD 62.000 \$92.690.000,00

Chile 2400414 m² USD 72.800 \$108.836.000,00

Bolivia 1500195 m² USD 85.000 \$127.075.000,00

Bolivia 2300405 m² USD 85.000 \$127.075.000,00

En presentación del 25/02/2026 la letrada Castillo, en base a las consideraciones expuestas, reitera y ratifica su postura respecto a los valores de mercado de inmuebles de la zona, que a su entender, oscilan entre los \$25.000.000 y \$44.000.000. Hace referencia, además, a la valuación fiscal asignada por la Dirección General de Catastro, que fuera propuesta por su parte como base regulatoria, mediante escrito del 19/12/2024, y que sostiene está determinada en la suma de \$5.642.020,30 (Terreno \$959.641,14 - Mejoras \$4.682.379,17).

Al respecto, estimo necesario discernir lo que hace a la cuestión técnica del dictamen, esto es, al método empleado por la perito tasador en su informe, respecto de lo cual para desvirtuarlo, es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o el inadecuado uso que hubiese hecho de sus conocimientos técnicos o científicos.

Cabe resaltar que la prescripción intentada recaía sobre una propiedad debidamente identificada y sobre la cual, al momento de interponer la demanda, el propio actor aduce que adquirió por boleto de compraventa y que, desde la fecha en que se transfirió el boleto, éste poseyó el inmueble y se comportó como verdadero dueño en todos los aspectos: pagó la totalidad del precio, edificó su casa en el lugar, gestionó la instalación de todos los servicios y los abonó, solventando, además, los impuestos que inciden sobre la propiedad.

A tales consideraciones resulta conveniente agregar que, conforme surge del informe de la perito Albornoz, de fecha 10/09/2025, el inmueble cuenta con una antigüedad de aproximadamente 50

años, edificado en tres etapas (1977, 1978 y 1980), desocupado, reparado y pintado, y que necesita reparaciones. "...La cocina, solamente cuenta con el espacio (ya que como se observa en fotografía adjunta no se encuentra con ningún mobiliario, es menester informar que, en los espacios del interior de la vivienda, solamente cuenta con 1 puerta, atento que las otras fueron retiradas de forma provisoria ..", asignándole un valor de construcción, que califica como "regular", en la suma de \$57.982.060.

Respecto a la valuación del terreno, menciona que se trata de un terreno de forma irregular de 670,5 metros cuadrados, y que de acuerdo con consultas a empresas inmobiliarias del medio, ponderando el entorno socio económico y libre de mejoras edilicias, se ofrece a la venta en la suma de \$50.000 el mt2, lo que arroja un total de \$33.525.000.

Asimismo, en fecha 10/02/2026 la perito Albornoz adjuntó 5 links de acceso web, de los cuales solamente uno se encontraría activo (consignado como 2.- SILVINA HILL Propiedades), pero no consta cuáles serían las similitudes y/o diferencias concretas con el inmueble objeto de este proceso; mientras que 3 de ellos señalan que los avisos ya no se encuentran publicados y 1 detecta error al acceder, ya que no se encuentra la página solicitada.

Es importante señalar que la tasación de un bien, realizada como consecuencia del trámite previo a la regulación de honorarios, no posee el carácter de dictamen vinculante para el Juez, del cual no pueda éste prescindir o que esté obligado a observar so pena de nulidad del proceso o de la regulación misma. Es que: "La tasación opera como dictamen previo a la resolución del tribunal, vale decir, es un antecedente técnico - económico que ponderará el Juez, pero que no está obligado a seguir..." (CCCC1ªTuc., "Córdoba y otros vs. Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano s/ Fijación de plazo y escrituración", 16/10/87).

En función de lo expuesto, y conforme las constancias de la causa, estimo que cabe apartarme de la pericia efectuada por la perito Albornoz, por cuanto considero que el valor asignado no lograría reflejar suficientemente el estado y calidad de conservación y características concretas del inmueble objeto de este proceso, ponderando las fotografías acompañadas como el resto del informe y las manifestaciones vertidas por la impugnante y el dictamen adjuntado en su impugnación.

Cabe aclarar que, si bien una de las bases propuestas se refería a la valuación fiscal del inmueble en cuestión, dicho avalúo no se corresponde con el valor real de los bienes, motivo por el cual no corresponde considerarla a estos fines. Respecto a la pericia, existen aspectos a ser considerados de manera independiente del resto del informe, manteniendo validez del mismo en cuanto al valor del m2 del terreno, teniendo en cuenta la pretensión principal del juicio (prescripción sobre un lote de terreno), el hecho de que hubo construcciones posteriores, las condiciones de habitabilidad mencionadas y las reparaciones que aún restan realizar sobre el mismo. Es por ello que, teniendo en cuenta las posturas adoptadas por ambas partes, los informes técnicos plasmados en las tasaciones presentadas, las circunstancias concretas del caso y la sana crítica, considero razonable tomar como base de cálculo a los efectos regulatorios la suma prudencial de **\$55.000.000**, quedando a salvo el cómputo de intereses que pudiera efectuar el interesado.

3. En razón de lo expresado, corresponde practicar regulación de honorarios respecto de la tarea profesional desarrollada por la letrada **Valeria Bobillo Odstrcil**, apoderada en doble carácter de los actores Juan Carlos Galván y Ester Lidia Mamaní (cfr. págs. 7/10 1er. cuerpo Expte. digitalizado en fecha 04/05/2023), para luego apersonarse en calidad de apoderada de Ester Adriana Galván - apoderada común de los herederos Estela Carolina Galván, Carlos Martín Galván- (copia de poder págs.187/189 2do. cuerpo Actuaciones digitalizadas) interpuso demanda, ofreció y produjo pruebas y alegó. A los efectos de meritar su labor, asigno el 15% de la escala del art. 38 de la ley 5.480 (\$8.250.000) más el 55% en concepto de procuratorios (\$4.537.500), todo lo cual asciende al monto de **\$12.787.500**, por lo actuado en el proceso principal.

Por los incidentes de revocatoria (resuelto el 26/08/2015) y nulidad (resuelto el 27/05/2022), pondero el 10% y el 15% del art. 59 L.A., lo que se traduce en las cifras de \$1.278.750 y \$1.918.125, respectivamente.

En lo que atañe a la letrada **Cecilia Lorena Castillo**, surge de las constancias del expediente que se apersonó en fecha 04/10/2021 como patrocinante de Estela Carolina Galván y Carlos Martín Galván, una vez dictada la sentencia definitiva. En dicha oportunidad promovió incidente de nulidad, que fuera resuelto el 27/05/2022. Posteriormente interpuso recurso de aclaratoria, que alcanzó pronunciamiento del 24/07/2023, y demás presentaciones que surgen de la lectura del expediente, a las que me remito por razones de brevedad.

En función de ello y según las pautas de valor previstas en el art. 15 L.A., considero razonable determinar sus estipendios profesionales en el valor equivalente a una consulta escrita de abogado/a determinada a la fecha de este pronunciamiento, respetando además el mínimo legal al que aspira el art. 38 última parte de la ley precitada, lo que se traduce en el importe de \$675.000 (según <https://colegioabogadostuc.org.ar/herramientas/honorarios/>).

En relación al letrado **Gerardo Daniel Tomás**, Defensor Oficial en lo Civil y Comercial del Trabajo de la 1° Nominación del Centro Judicial Capital dedujo medidas previas (págs. 361/362 1er. cuerpo del Expte. digitalizado), para luego apersonarse en el expediente en representación de los herederos de Juan Carlos Angel Perea (págs. 103/106 2do. cuerpo de Actuaciones Digitalizadas) y herederos de Carlos Alfredo Paz Posse, Rouges de Paz Posse Alejandrina y Marcos Antonio Paz Posse (ver págs 231/232 2do. cuerpo del Expte. digitalizado). En tal carácter, intervino en las tres etapas previstas para este tipo de juicio, por cuanto contestó demanda, ofreció pruebas, alegó, y demás diligencias tendientes al dictado de la sentencia definitiva.

Al respecto, la jurisprudencia ha señalado que "...Hoy conforme la Ley Orgánica de Tribunales, se modificó el esquema del Poder Judicial, al establecer en el art. 91, primera parte que: "El Ministerio Público Fiscal, conforma y desarrolla sus funciones en el ámbito del Poder Judicial de la Provincia, con atribuciones orgánicas, independencia y autonomía funcional, administrativa y financiera; y el art. 160 bis, primera parte al referir al Ministerio Pupilar y de la Defensa, prescribe que "conforma y desarrolla sus funciones en el ámbito del Poder Judicial de la Provincia, con atribuciones orgánicas, independencia y autonomía funcional, administrativa y financiera"; asimismo, el art. 160 novies, incorporado por Ley 8983 (BO: 22/02/2017), establece, bajo el título de "Honorarios" que: "Los honorarios que se devenguen y perciban por la actuación profesional de los integrantes del Ministerio Pupilar y de la Defensa ingresarán a una cuenta especial del órgano, destinada prioritariamente al mejoramiento de la calidad de las prestaciones del Servicio, conforme se reglamente". Ello, da un nuevo sentido interpretativo al 4 de la Ley 5480, en cuanto establece que: "Los profesionales con asignación fija o en relación de dependencia no podrán invocar esta Ley respecto de su cliente, cuando efectuaren trabajos que tengan vinculación directa con el objeto de la relación profesional. En los procesos judiciales en que actuaren en dicha representación, si mediare condenación en costas a la parte contraria, tendrán derecho al cobro sólo contra ésta". La Excm. Corte de Justicia Corte Suprema de Justicia, en los caratulados "Fernández José Domingo c/ Caja de Seguros SA s/ Ordinario" - expte. n° 30/18-I4, sentencia n° 171 del de octubre de 2020, si bien distinguió el tema de las costas de la regulación de honorarios, ha modificado -aunque parcialmente- el argumento seguido por este Tribunal basado en que la remuneración de la Defensa Oficial resulta inválido, y dispuso que no se debe apartar por tales argumentos de lo dispuesto por el art. 105 del CPCC En ese misma línea, y avanzando, por resolución n° 20/2020 del 13/10/2020, el Ministerio Pupilar y de la Defensa, instruyó a los Sres. Defensores Oficiales de procesos civiles que soliciten regulación de honorarios cuando la condena en costas recayere en la parte contraria (punto I) y dispuso que los fondos depositados en concepto de honorarios serán destinados a la Escuela de

Capacitación y Concursos, dependiente de la Secretaría institucional de ese Ministerio (punto VI). En base a ello, interpreto que resulta acertado el pronunciamiento sobre costas y además la regulación de honorarios practicada al Sr. Defensor Oficial en la sentencia apelada" (ver Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala Unica, s/ Daños y perjuicios - Nro. Expte: 409/18 -Nro. Sent: 199 Fecha Sentencia 18/11/2020)

Por lo tanto, en el presente caso se cumplimenta el requisito esencial dispuesto en el punto I de la Resolución n° 20/2020 del 13/10/2020, en el que el Ministerio Pupilar y de la Defensa instruyó a los Sres. Defensores Oficiales de procesos civiles que soliciten regulación de honorarios "cuando la condena en costas recayere en la parte contraria".

En función de lo expuesto, aplico el 8% del art. 38 de la ley arancelaria provincial sobre la base señalada, lo que arroja la suma de \$4.400.000, a lo que añado el 55% en concepto de procuratorios del art. 14 (\$2.420.000), todo lo cual asciende a **\$6.820.000** por lo actuado en el proceso principal.

Por el incidente de revocatoria resuelto el 26/08/2015, pondero el 15% del art. 59 de la norma arancelaria (**\$1.023.000**); mientras que por la nulidad con resolución del 27/05/2022 no corresponde regular honorarios, conforme lo preceptuado por el art. 4 de la ley 5.480.

Respecto a la tarea desplegada por la perito Martillera Pública **Silvia Noemí Albornoz**, teniendo en cuenta los informes emitidos en fechas 10/09/2025, 02/02/2026 y 10/02/2026, se considerará lo normado por el art. 49 inc. g de la ley 7268 que regula la actividad de los Martilleros y/o Corredores Públicos en la provincia del Tucumán, el que dispone en relación a las regulaciones de honorarios: "Tasaciones Judiciales: entre el 1,5% y 3% sobre lo producido de la tasación de acuerdo al trabajo realizado". Por lo considerado, resulta ajustado a derecho aplicar un 1,5% sobre la base regulatoria, lo que da la suma total de **\$825.000**.

En cuanto a las costas por dichos estipendios, ponderando que la base adoptada dista sustancialmente de las posturas adoptadas por la parte impugnante y por la letrada Valeria Bobillo Odstrcil (quien solicitó el sorteo de la referida perito a fin de estimar base regulatoria y prestó conformidad con la base propuesta por dicha perito -ver escrito del 26/09/2025-), resulta adecuado asignarlas en partes iguales a ellas.

Por todo lo expuesto, atento lo dispuesto en los artículos 4, 14, 15, 38, 39, 42, 59 y concordantes de la ley 5.480,

RESUELVO:

1. REGULAR HONORARIOS a la letrada **Valeria Bobillo Odstrcil** en la suma de **\$12.787.500** (pesos doce millones setecientos ochenta y siete mil quinientos), por el principal. Por los incidentes de revocatoria resuelto el 26/08/2015 y nulidad resuelto el 27/05/2022, las cifras de **\$1.278.750** (pesos un millón doscientos setenta y ocho mil setecientos cincuenta) y **\$1.918.125** (pesos un millón trescientos novecientos dieciocho mil ciento veinticinco) respectivamente. Todo ello por su actuación como apoderado de la parte actora en este proceso, conforme lo considerado.

2. REGULAR HONORARIOS a la letrada **Cecilia Lorena Castillo** en la suma de **\$675.000** (pesos seiscientos setenta y cinco mil), en esta oportunidad, según lo ponderado.

3. REGULAR HONORARIOS al letrado **Gerardo Daniel Tomás**, Defensor Oficial en lo Civil y Comercial del Trabajo de la 1° Nominación del Centro Judicial Capitalla letrada en la suma de **\$6.820.000** (pesos seis millones ochocientos veinte mil), por su participación en el proceso principal. Por el incidente de revocatoria resuelto el 26/08/2015, la cifra de **\$1.023.000** (pesos un millón

veintitrés mil). Ello por su intervención en este juicio en representación de los herederos de Juan Carlos Angel Perea y herederos de Carlos Alfredo Paz Posse, Rouges de Paz Posse Alejandrina y Marcos Antonio Paz Posse, por lo considerado.

4. REGULAR HONORARIOS a la perito Martillero Público **Silvia Noemí Albornoz** en la suma de **\$825.000** (pesos ochocientos veinticinco mil), por su desempeño en este proceso, conforme lo ponderado.

HÁGASE SABER. MGLA/DMB-897/11

Actuación firmada en fecha 29/04/2026

Certificado digital:
CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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