

Cipolletti, 18 de junio de 2026.-

Habiéndose reunido oportunamente en Acuerdo los señores Jueces y la señora Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, el doctor Marcelo A. Gutiérrez, la doctora Soledad Peruzzi y el doctor Alejandro Cabral y Vedia, con la presencia de la señora Secretaria, doctora Guadalupe R. Dorado, para resolver en estos autos caratulados “**SPAT, José Diego c/ Sucesores de MAROSSERO, Mauricio y Otra s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (Ordinario)**” (Expte. Puma N° CI-24192-C-0000), que fueron elevados por la Unidad Jurisdiccional Civil N° 9, y de los que:

RESULTA:

El señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi y el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijeron:

1).- Una vez firme la sentencia definitiva de esta causa, el señor Juez de grado dispuso la realización de la audiencia que establece el art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2212 (y modif., en adelante L.A.) a los efectos de la determinación del monto del proceso, para los efectos regulatorios. La parte actora y obligada en costas -conforme ilustra el decisorio apelado- proponía para ello, en síntesis y en definitiva, un porcentaje de la “*valuación fiscal especial*” del inmueble involucrado en el objeto del juicio, en virtud de los motivos que argüía, mientras que por otro lado el letrado de la contraparte, doctor José Eduardo Ferrera, adjuntó la tasación de una inmobiliaria local, que postulaba un valor en dólares estadounidenses.-

Ese desacuerdo entre los intervinientes, con respecto al “*monto base*”, dio lugar a que el Juez de la causa, de conformidad a la norma citada, procediese a la designación de un perito tasador, lo que se produjo a través de la resolución del 04 de diciembre de 2025, recayendo en Oscar Alfredo Greco. Este elaboró y presentó la tasación el 03 de febrero del año en curso, determinando un valor para el inmueble en dólares estadounidenses, a tenor de las razones y explicaciones que vertió en su dictamen.-

Se dio traslado de la tasación, y el 06 de febrero del mismo año el letrado José Eduardo

Ferrera expresó que no tenía observaciones que formular, a la vez que resaltó que el precio casi coincidía con la tasación que había acompañado con anterioridad. Del otro lado la actora (obligada en costas en el juicio) el 13 de febrero del mismo año solicitó explicaciones al perito, las que merecieron respuesta el día 23 de igual mes y año.-

Insatisfecha con tales explicaciones, la parte actora dedujo el 26 de febrero pasado impugnaciones al informe, las que fueron decididas de modo adverso por la resolución del Juez de grado del 08 de abril del corriente año, mediante la cual rechazó las ya aludidas impugnaciones, y fijó la base regulatoria en una suma de dinero en moneda nacional de curso legal, cifra esa que a su vez traducía la conversión al tipo de cambio de esa fecha (al valor allí indicado) del precio en moneda extranjera que fue dictaminado por el tasador.-

2).- Lo decidido en ese último pronunciamiento del “*a quo*” dio motivo al recurso de apelación que la parte actora dedujo el 14 de abril de 2026, le fue concedido en relación en esa misma fecha, se encuentra fundado en el memorial presentado el día 20 de igual mes y año, y fue luego replicado por el letrado José Eduardo Ferrera, por intermedio del escrito allegado el día 22 de abril pasado.-

Sostiene la recurrente, en apretada síntesis, que: **a)** existe una errónea valoración de la prueba pericial, pues estima que el dictamen fue incompleto, por prescindir de circunstancias relevantes, que serían -desde su óptica- la situación dominial y fiscal del inmueble, y que se basa en comparativos con inmuebles de la zona que tienen dominio perfecto y aptitud para escriturarse; **b)** que existe una “*errónea delimitación del objeto pericial*”, pues el “*a quo*” habría sostenido que la tasación debía realizar con prescindencia de la situación dominial, lo que dice que excluiría ingredientes relevantes; **c)** “*arbitrariedad en la aceptación de la imposibilidad técnica*” (sic.) dado que ante un pedido de explicaciones el perito afirmó que resulta “*imposible*” determinar la incidencia de la irregularidad dominial en el valor del bien, y la sentencia recepta esa afirmación sin análisis crítico; **d)** “*desconocimiento de la falta de homogeneidad de los comparables*” (sic.), en referencia a los valores de otros inmuebles del sector -que tendrían una mejor situación dominial- y que el tasador tuvo en cuenta para determinar el precio del bien que interesa para este juicio; **e)** “*errónea exigencia de contrapericia*” (sic.) pues considera que importa trasladar a su parte suplir las deficiencias del

dictamen; ¶ que a raíz de todo lo anterior se llegó a una “base regulatoria irrazonable”, que no refleja el valor real del bien, ni contempla sus aptitudes de comercialización.-

Reitérase que el alzamiento fue contestado por el letrado de la parte vencedora en el juicio, doctor José Eduardo Ferrera, a través de la presentación incorporada el 22 de abril de 2026; y:

CONSIDERANDO:

3).- Observándose que los agravios de apelante resultan argumentaciones circulares, que se focalizan o confluyen, de un modo u otro, en la cuestión troncal de la apelación (esto es: el valor de la tasación del inmueble que expresó el perito y aceptó el “a quo”), siendo que no todos los pormenores alegados resultan conducentes para decidir, cabrá que este Tribunal se asiente en la máxima que prescribe que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas y cada una de sus postulaciones, ni a ponderar todos y uno por uno todos los ingredientes que propugnen, sino sólo acudir a los extremos de hecho y derecho que estimen conducentes y relevantes para decidir el litigio y fundar sus conclusiones (conf. CSJN in re: “Burger King Corporation” en Fallos 308:950; “Landa” en Fallos 294:466; “García Fernández” en Fallos 290:382; y asimismo la doctrina de Fallos 265:301; 278:271; 287:230; 294:466, por citar algunos entre muchos similares; y así también el STJ de Río Negro, in re: “Aballay” del 30.03.1999; “Fundación Sara María Furman” del 21.06.2006; “Catalán” del 04.08.2010; “Sahajdacny” del 18.05.2018; “Behm” del 30.10.2018; “Fera” del 04.06.2019, entre varios).-

4).- Forzoso resulta recordar que el art. 24 de la L.A. dispone que “...*Cuando para la determinación del monto del proceso debiera establecerse el valor de bienes muebles o inmuebles, el tribunal fijará audiencia a la que concurrirán los profesionales intervinientes y el obligado al pago del honorario. Todas las notificaciones a los fines de este artículo se practicarán en el domicilio constituido, salvo lo dispuesto en el artículo 62. La parte no condenada en costas no tendrá intervención alguna en la determinación del monto de los bienes. Si no hubiere acuerdo, a propuesta de parte o*

de oficio, se designará perito que determinará el valor del bien. El tribunal establecerá a cargo de quien estará el pago del honorario de dicho perito, conforme las posiciones sustentadas respectivamente por las partes...” (sic.).-

Cabe recordar que la determinación de una base económica para la regulación de los honorarios profesionales, cuando no se trata de una suma dineraria clara y líquida, debe efectuarse dilucidando el “valor” del objeto del proceso, según los bienes o cosas o derechos que se debatieron, y que ameritan ser “valuados” en dinero. Ello se logra merced a mecanismos legales como el previsto en la norma transcrita (id. vgr. art. 23 de la anterior ley nacional 21.839, de parecida factura). Se trata de retribuir el trabajo profesional de los abogados y procuradores, en tanto éste se haya realizado y haya sido eficaz, mediante una tarifa que refleje una relación de valor entre esa labor del letrado y la significación de los derechos debatidos en el pleito.-

La norma básicamente prevé dos cuestiones. La primera es la designación de un perito (tasador) en los casos en que no media acuerdo sobre la base regulatoria, y la segunda es la fijación por el Juez de dicho “monto base”, dejando en claro que no está obligado a seguir el dictamen, no obstante lo cual el apartamiento del mismo debe ser indudablemente fundado en razones serias y comprobables. Para el presente caso, va de suyo que la primera cuestión ya fue decidida con firmeza en la decisión fechada el 04 de diciembre de 2025, en la que también el “a quo” se refirió al objeto del presente juicio explicando que “...el monto base a utilizarse es el valor del bien cuya posesión se reclama en el objeto de la demanda principal...” (sic.). No poca relevancia tendrá ese pronunciamiento.-

5).- Siendo todo ello así, nítidamente se concluye que la resolución apelada no merece el reproche que se le efectúa, dado que resulta ajustada a la cuestión que le tocaba resolver, y los cuestionamientos al dictamen del perito tasador han sido correctamente evaluados y desestimados.-

Por el contrario, el recurso deducido aparece como una mera discrepancia del obligado en costas, tratándose de un disenso con un fuerte cariz dilatorio, dado que los argumentos y las críticas al fallo (en rigor al acogimiento del dictamen del tasador) prescinden de considerar que en el marco legal del art. 24 de la L.A. no son relevantes cuestiones el estado registral, fiscal, etc. del bien; habida cuenta que sólo se procura

reflejar una “*valuación*” de lo discutido en el pleito (con fuerte abstracción de todo lo demás), que servirá exclusivamente a los fines arancelarios, dado la autonomía de esta normativa.-

Los argumentos de la apelante, así como su mismo discurso impugnativo, pretenden alargar las secuelas naturales y propias del juicio en que ha resultado derrotada (tal los honorarios); procurando simplemente “*ordinarizar*” una discusión sobre tópicos (los contenidos en los agravios) que no tiene cabida en el estado actual de la cuestión. No es procedente edificar artificios alejados de la sustancia del art. 24, ni pretender “*complejizar*” innecesariamente la temática, dado que en rigor no se trata de una “*pericia*” en el mismo sentido práctico que esa probanza tiene en los juicios de conocimiento, sino que en estos casos sólo opera como un mecanismo legal impuesto por la ley que -a pedido de parte o “*de oficio*”- convoca la intervención de un tasador especializado, que habrá de suplir los conocimientos específicos en materia inmobiliaria que el Juez no tiene, al único efecto de permitirle a este último adquirir un “*monto base*” que le servirá para efectuar las regulaciones.-

En sentido estricto, dado el carácter de “*normativa especial*” del plexo arancelario, el texto legal del art. 24 tiene carácter de excepción, y no contempla la posible realización de otra nueva tasación, habiéndose dicho en doctrina que “*...no es posible, en principio, admitir una segunda valuación, pues ello no está previsto en la ley y sería retrotraer injustificadamente el procedimiento...*” (conf. J.F. Passarón y G.M. Pesaresi, Honorarios Judiciales, T° 1, pág. 355, y sus citas de la CNCiv.; en orden al ya mencionado art. 23 de la otrora ley 21.839). Es que el dictamen del tasador tiene como primer objetivo superar las diferencias económicas suscitadas entre las “*estimaciones*” disidentes del valor del juicio, que antes han debido realizar los involucrados o interesados; por lo que si bien puede quedar una puerta abierta para controvertir -excepcionalmente- el dictamen, ello no debe constituir una circunstancia habitual ni automática; dado que irrogaría dilaciones incompatibles con la finalidad que la ley arancelaria tuvo, al disponer el mecanismo técnico del art. 24 para determinar la base regulatoria.-

6).- Aclarado todo ello, cabe puntualizar que los agravios (y el discurso y argumentación que los sostiene) no remite a cuestiones que deban considerarse en el

marco del art. 24 de la L.A., y por otro lado, sólo representan un disenso particular con el fallo del “a quo”, lo que es ineficaz para dilatar el curso de la vía para regular los honorarios profesionales del caso.-

Para ello basta con tener en cuenta que “...la tasación debe realizarla un único profesional (quién debe poseer título habilitante), y deba apunta a indagar –según se puntualizó en un antecedente- el ‘precio corriente de mercado’ del bien involucrado, el que surge del ‘resultado promedio de los diversos precios de objetos de semejantes características al que se pondera, lo que es indicativo de que ‘no se trata de un valor coincidente con el que pudiera establecerse por las partes de un negocio determinado, ni tampoco con un valor abstracto de reposición que proporcione la evolución de un índice de costos, alejado de otros factores con incidencia en el asunto, sino de una síntesis de operaciones similares producidas en un momento histórico...” (conf. aut. y op. cit. pág. 354 y sus remisiones a fallos de la CNCiv.).-

Señalan esos autores también que “...la base regulatoria no tiene porqué coincidir con el valor del bien involucrado en la litis que le asignen las partes celebrantes de un acto jurídico determinado...” (aut. y op. cit. pág. 355 y sus citas jurisprudenciales). Ello así, pues en este mecanismo se trata de simplemente estimar el valor de los bienes involucrados en el objeto del juicio, teniendo en cuenta pautas reales y actuales (vid. aut. y op. cit. pág. 348).-

Obsérvese que tampoco se explica adecuadamente (en el libelo fundante del recurso) en que consistirían concretamente los anomalías registrales y/o fiscales, etc. del inmueble; ni se expresa con claridad porqué deberían incidir en el ámbito del art. 24 (dado que aquí no se procura concretar una transferencia dominial), ni tampoco se desbroza la razón por la cual al perito le debería haber sido “técnicamente posible” tasar nuevamente el bien con las vicisitudes propuestas por la parte. Ello no se explicita en el memorial, debiendo habérselo plasmado, pues en defecto de esas exposiciones, el recurso carece de la fundamentación que lo sustente.-

En definitiva, en el contexto del presente caso no se trata de enajenar el inmueble ni de analizar sus eventuales gravámenes, etc., sino sólo de tasarlo en abstracto a los exclusivos efectos de practicar las regulaciones de honorarios por los trabajos profesionales. Obsérvese que ya en el decisorio del 04 de diciembre de 2025 el Juez de grado expresaba que “...Dicho lo anterior y conforme la aclaración formulada en el

considerando I, en autos la demanda estaba dirigida a obtener el cumplimiento contractual por parte de la demandada, del contrato de cesión de derechos y acciones suscripto por las partes. El contrato de cesión celebrado tenía por objeto: "los derechos y acciones adquiridos como COMPRADORES, por Esther Flora MERCIEL y Mauricio Mario MAROSSERO, sobre el INMUEBLE: un lote de terreno, con lo cercado, plantado, edificado y demás adherido al suelo, ubicado en la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, ubicado en calle Chacabuco 741, nomenclatura catastral: 031-J-296-22 (...)". Es base a lo expuesto, el monto base a utilizarse es el valor del bien cuya posesión se reclama en el objeto de la demanda principal..." (sic.). Nada de ello fue objetado oportunamente.-

Repárese también que el supuesto estado "jurídico" del inmueble (dominial, fiscal, etc.) no fue un obstáculo para que la actora (ahora recurrente) entablase su demanda en el sentido y alcances indicados, siendo finalmente dicho inmueble la referencia indiscutida que dimensionaba en lo económico la pretensión deducida en el pleito, sobre la que versó el trabajo profesional. Y de ahí que en la indicada resolución del 04 de diciembre pasado (hoy firme) el Juez de grado dictaminó que, a los fines arancelarios, se utilizaría el valor del bien. De su parte el recurrente procura desmerecer la valuación sobre la base de ingredientes que no explica acabadamente (estado dominial, fiscal, la comparativa con otros, etc.) cuya posible relevancia remite a negocios jurídicos genéricos, que son ajenos a la simple base patrimonial ya determinada, que es el valor del bien, sin desbrozar sus posibles vicisitudes registrales, las que -reitérase- no fueron óbice para que el actor promoviese la demanda tendiente al cumplimiento de una "cesión de derechos" en relación directa al mismo predio. El valor abstracto de este último es, finalmente, la pauta económica a tener en cuenta para determinar el monto base, pues lo relevante en este contexto es valorar la actividad profesional, y no examinar posibles y presuntas vicisitudes dominiales y fiscales del elemento sobre el cual recae la tasación, la cual es naturalmente estimativa.-

Se trata el mecanismo del art. 24 L.A., de un sistema para dilucidar una base a fin de regular honorarios, y no de justipreciar una operación de transferencias dominiales o posesorias o contractuales. No se está tasando propiamente el bien del contrato de cesión por el que se accionó, sino la implicancia económica de la acción ventilada en este proceso ahora fenecido, y al único efecto de arribar a un "monto base" que, en abstracto, permita tarifar los trabajos que se han desarrollado en el juicio.-

7).- En otro orden de reflexiones, el dictamen del perito no constituye una mera impresión del nombrado, sino que -con toda evidencia- se basa en la comparación de valores analizados en detalle de acuerdo con las reglas técnicas. Así como la parte actora y el letrado de la contraria estaban facultados a estimar valores, el perito tasador procedió del mismo modo, satisfaciendo el encargo con su criterio técnico expuesto en el informe.-

Lo que la recurrente alude respecto de la “*imposibilidad técnica*” que expresó el perito al responder el pedido de explicaciones, no trasunta en más que en una secuela de su disconformidad con el dictamen, siendo que lo alegado por el técnico representa razonabilidad objetiva, ante las edificaciones argumentales del obligado a la hora de desmerecer el valor de la cosa en cuestión.-

En orden al agravio relacionado a la supuesta “*contrapericia*”, cuadra señalar que de la mera lectura del pronunciamiento emerge que la “a quo” transcribió una cita de doctrina y jurisprudencia que simplemente intenta describir las características con que debería encararse una impugnación al dictamen; lo que ha sido descontextualizado por el apelante y llevado fuera del marco que le es propio; sin que aparezca ningún motivo de reproche al “a quo” sobre la base de lo mencionado; lo que -por otro lado- no cambia lo precedentemente expuesto.-

El valor no es irrazonable ni excesivo pues se amolda a los valores comparativos de otros inmuebles de la zona, conforme lo expresa y fundamenta el tasador en su informe.-

Consecuentemente -se reitera- en su mayor extensión los argumentos recursivos entrañan una simple disconformidad con lo decidido, y con la tasación del perito, que no resulta útil para enervar la decisión apelada. Esta cuenta con suficientes fundamentos para validar lo que decide, y ello determina el rechazo del recurso incoado.-

Por todo ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,
DE MINERÍA y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto el 14 de abril de 2026 por la parte actora, que fuera fundado en el memorial del 20 de abril del mismo año, y por ende confirmar la resolución de primera instancia del 08 de abril del año en curso (art. 242 y ccdtes. del CPCC). Con costas a la apelante objetivamente perdidosa (art. 62, 242 y ccdtes. del CPCC).-

Segundo: Por su actuación en el trámite ante esta segunda instancia, los honorarios del letrado de la parte actora, doctor Rafael Ángel Cuchinelli se fijan en el 25% de los que oportunamente se le regulan en la instancia inicial por la cuestión aquí decidida, conforme la remisión dispuesta por el Juez de grado en el punto IV. de la parte dispositiva del fallo impugnado; y los estipendios del doctor José Eduardo Ferrera, se fijan en el 30%, a calcular de la misma manera (arts. 15 y ccdtes. de la L.A.). Se ha valorado la naturaleza, calidad, extensión y resultado objetivo de la labor prestada en orden al recurso que aquí se resuelve.-

Tercero: Regístrese, notifíquese conforme a las normas vigentes, y oportunamente devuélvanse a su origen.-