

Cipolletti, 23 de febrero de 2026

Reunidos oportunamente en Acuerdo los Jueces 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, la doctora Soledad Peruzzi y los doctores Marcelo A. Gutiérrez y Alejandro Cabral y Vedia, con la presencia de la Secretaria Guadalupe Dorado, para resolver en autos **"ZOPPI HNOS. S.A.C.I. C/ MUNICIPALIDAD DE GENERAL FERNANDEZ ORO S/ INTERDICTO DE RETENER"** (Expte. N° CI-01455-C-2023) elevados por la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa N°15 de esta Circunscripción, de los que;

RESULTA:

**La señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi y el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijeron:**

1.- Han sido elevadas a esta Cámara las presentes actuaciones, para resolver el recurso interpuesto por la parte actora, contra la resolución de primera instancia datada el 13 de octubre de 2025, que resolvió fijar como monto base para la regulación de honorarios el valor del total del inmueble (\$150.175.738,35) conforme el monto de la valuación Fiscal especial, y regular honorarios en consecuencia.

Valga recapitular como antecedentes, que a esa resolución arribó la magistrada luego de haber tenido por desistida la acción promovida por la actora, mediante sentencia interlocutoria de fecha 10/04/2025, en las que además impuso las costas a cargo de la desistente; resolución que fuera confirmada por la Cámara en fecha 18/06/2025.

Prosiguiendo con la secuencia procesal correspondiente, se celebró la audiencia prevista por el art. 24 de la Ley G N° 2212, a los fines de establecer el monto del proceso con fines arancelarios; oportunidad en la cual ambas partes propusieron bases regulatorias distintas: Por un lado, la actora propuso tomar un valor proporcional a la porción del inmueble que consideró representaba la cosa litigiosa (87.894 m<sup>2</sup>), calculada sobre la valuación fiscal “tierra” (resultando \$40.385.704,54); y, por otro, la demandada propuso tomar el avalúo fiscal total del bien, correspondiente al impuesto de sellos y tasas (\$150.175.738,35).

La Jueza de grado, por medio del interlocutorio que ahora recurre la parte actora, optó por seguir la línea propiciada por la accionada, tomando como base arancelaria el valor del total del inmueble, según la valuación fiscal especial.

2.- Los fundamentos del agravio de la accionante recurrente se enderezan puntualmente a señalar que no se ajusta al caso computar como materia litigiosa, a la totalidad del inmueble involucrado en autos, para adoptar su valor íntegro a los fines arancelarios. Afirma que la base arancelaria debe corresponderse con el valor proporcional de la fracción efectivamente objeto de la pretensión ejercida por vía del interdicto, postulando que en el caso se reduce a los 87.894 m<sup>2</sup> cuya posesión se denunciara ilegítimamente perturbada; pues en esa misma medida de interés en juego se desarrolló la actuación profesional y jurisdiccional, limitada a esa porción sin que mediara actividad útil respecto del resto del predio productivo. Afirma que la decisión de grado que tomó como base el valor total del inmueble es arbitraria e incongruente, pues confunde la mera identificación catastral del inmueble al inicio del trámite con el objeto real del proceso. Además señala que se ignoró el deslinde acreditado con posterioridad, y las razones que

motivaron el desistimiento, vulnerando de ese modo principios de congruencia, proporcionalidad, razonabilidad y buena fe procesal, y que se contravienen los arts. 20 y 33 de la Ley G N° 2212. Cita jurisprudencia de nuestro Superior Tribunal de Justicia que entiende en apoyo de su postura: “Del Sol S.A.C. c/ Mazzoleni Pedro y otro s/ Interdicto de Retener” -Expte. 26307/13, (sentencia del 10/12/2013) y “Transportadora de Gas del Sur S.A. c/ Provincia de Río Negro” (Se. 73/17), además de doctrina acorde.

3.- Al contestar los agravios por escrito de fecha 17/11/2025, la parte demandada insiste en su postura inicial, respaldando la legalidad de la decisión de la jueza pues interpreta que eso se desprende de los escritos de la propia actora al demandar; endilgándole que pretende ahora desconocer sus expresas manifestaciones al momento de promover la presente acción. Dice que en el apartado denominado “Objeto” de su escrito inicial, la propia actora delimitó el marco de su pretensión afirmando textualmente que promovía interdicto de retener la posesión de un inmueble de propiedad de su representada, identificándolo como emplazado en el sector rural del ejido de Fernández Oro, en la zona ribereña correspondiente a la margen norte del río Negro, parcela 12 de la chacra 008, matrícula 03-15730, NC 03-2-D-008-12, con una superficie de 25,34 hectáreas. Asimismo, denuncia que en el mismo apartado agregó —sin ambigüedad alguna— que la demandada habría ejecutado “actos materiales de perturbación de la posesión pacífica y continuada que ejerce mi mandante sobre el referido Inmueble” refiriéndose, una vez más, a la totalidad de las 25,34 hectáreas. Por lo tanto considera que la actora no puede ahora —por mera conveniencia arancelaria— restringir retroactivamente el alcance de su propia demanda, pretendiendo reducir el valor del litigio a una porción del inmueble; puesto que implicaría vulneración de la normativa aplicable (artículos 24 y 33 de la LA) . Considera que el bien objeto del presente

interdicto fue inequívocamente individualizado por la parte actora, quien declaró que los actos turbatorios afectaban a la totalidad del inmueble, delimitando así el alcance objetivo de su pretensión; y que resulta improcedente la modificación pretendida por la contraria cargada en costas, pues la menor proporción sobre la que pretende ahora que sea tomada como base arancelaria fue introducida con posterioridad al inicio del proceso. Considera además que tal planteo es improponible por extemporáneo, pues la audiencia del artículo 24 LA es para determinar el valor del inmueble y no la porción en litigio; postulando que toda interpretación que pretenda extender su finalidad a cuestiones no incluidas en el marco de debate de esa audiencia vulnera el principio de congruencia consagrado en el artículo 32 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro y el Principio de Preclusión de los actos procesales; bajo pena de desnaturalizarse la finalidad de la audiencia y afectar el ámbito objetivo del proceso. En cuanto a la jurisprudencia invocada dice que no se trata del mismo caso que el de autos, pues en aquellos procesos desde el inicio la pretensión se enderezó solo a una porción del inmueble, que es distinto a lo sucedido en el presente.

4.- Así planteado el caso, ante todo se destaca que no media controversia entre los litigantes en cuanto a la normativa aplicable, pues efectivamente el procedimiento para la fijación del monto del proceso, y consecuente base arancelaria; se ajustó legalmente a lo establecido por el art. 24, precepto que dispone la fijación de una audiencia para determinar el valor de bienes involucrados, y el art. 33 que prescribe que en las acciones posesorias e interdictos el monto del proceso será “el valor de los bienes objeto del mismo, determinado de acuerdo a lo dispuesto por el art. 24, si la actuación hubiese sido en beneficio general, y con relación a la cuota parte defendida, si la actuación sólo hubiere sido en beneficio del patrocinado”. Se conjuga

esa mecánica con lo determinado por el art. 20 (2º párr.), al prever que los montos desestimados sólo integrarán la base en la medida en que hubiere existido actividad útil respecto de ellos.

En términos generales entonces, la actividad jurisdiccional enderezada a estimar y fijar cuantitativamente la retribución que les cabe a los abogados que han actuado en un proceso; debe principiar por esclarecer y determinar cuál fue la medida del interés económico relativo al derecho efectivamente controvertido en la contienda judicial. Ciertamente, para aquellos casos en los que se involucren acciones relativas a bienes inmuebles, debe acudir para determinar su valor al procedimiento estipulado por la Ley Arancelaria, seguido en este supuesto sin controversia sobre el asunto.

Cabe sin embargo aclarar, que en lo particular, para los específicos supuestos de los juicios posesorios (como los interdictos) tanto la doctrina como la jurisprudencia provincial, reconocen que la base no se identifica siempre con el valor total del inmueble, pues la mensura de lo que está en juego no puede exceder el valor de la cuota parte defendida; lo que sucede cuando la acción o defensa se circunscriben a una porción de ese bien, independientemente de haber acudido para su identificación a brindar los datos del inmueble en su totalidad.

En ese contexto, ajustándonos a lo que toca resolver en este pronunciamiento; de lo cotejado en autos aparece suficientemente constatado que ya desde la demanda la actividad profesional desplegada en apoyo de los derechos de la parte actora, se delimitaban -y por ende reducían- a una porción del inmueble, cuya posesión se denunciaba perturbada por actividad de la parte contraria, allende la inicial identificación de la totalidad del inmueble a los fines de individualizarlo. Se denunciaba, concretamente, que la accionada habría desplegado sobre una porción de dicha área, una serie de acciones materiales constitutivas de

actos catalogados por el accionante recurrente de turbatorios de la legítima, pacífica, pública e ininterrumpida posesión de su mandante sobre el inmueble. Expresamente emerge de la acción promovida al determinarse el objeto de su demanda, luego de la identificación con la nomenclatura informada; la manifestación expresa de la accionante enderezada a describir su pretensión, en procura de retener esa fracción ribereña, que no estaba frutícolamente explotada; lo que posteriormente fue plasmado en el acto del DPA, mediante Res. N° 879, al delimitar administrativamente la porción sobre la cual se desarrollaría el paseo costero (87.894 m<sup>2</sup>), y que culminó -justamente- con la controversia por haberse perdido el interés al quedar administrativamente resuelto el conflicto. Fue en ese contexto que la actora desistió de la acción, pues era ese el objeto perseguido al iniciarse el trámite judicial, sin que quedara nada más que procurar por la vía posesoria intentada. Se concluye de ese derrotero que no puede extenderse más allá de ese sector delimitado al promoverse el interdicto, el objeto de su pretensión; pues no se ha siquiera involucrado en la denuncia al resto del lote del accionante.

Desde la perspectiva de ese cotejo, emerge que independientemente de identificarse el inmueble con todos los datos necesarios para ser individualizado; la actuación jurisdiccional y profesional se desplegó sobre la porción delimitada, en la medida que la perturbación de parte de agentes del ente accionado se denunciaba perpetrada en la parte ribereña sin producción frutícola; por lo tanto no puede computarse ninguna actividad útil sobre el resto del predio. Extender ese alcance, a la totalidad del inmueble sobre cuya posesión no fuera denunciado despliegue alguno de actos perturbadores; provocaría una alteración de lo que fue identificado como objeto procesal del interdicto de retener promovido.

Se torna entonces más adecuado a lo prescripto por el art. 33 de la Ley

2212, y la jurisprudencia del STJ (cfr. STJRN, “Del Sol S.A.C. c/ Mazzoleni”, Expte. 26307/13, 10/12/2013; y los fundamentos contenidos en “Transportadora de Gas del Sur S.A. c/ Provincia de Río Negro”, Se. 73/17, entre otros); que para la base regulatoria se tome el valor proporcional del inmueble, que se identifique con la cuota parte efectivamente defendida del bien, y no en su totalidad; pues lo contrario implicaría incurrir en una desproporción entre el interés económico en juego y la retribución profesional, contrariando los criterios de proporcionalidad y equidad que inspiran la Ley 2212 y la doctrina del STJRN (cfr. STJRN, “Escudero, Alberto”, Se. 48/17).

5.- Por otro lado, sin perjuicio de ese progreso favorable -parcial- al agravio del recurrente, en cuanto a la porción del inmueble que debe ser computado para el cálculo de la base arancelaria, por considerar que de ese modo se traduce el real interés económico en litigio; distinta suerte corre su pretensión recursiva (sin desarrollo argumental que la defienda, valga destacar) de tomarse como valor del bien la suma identificada como la de sólo “tierra”, en detrimento del valor fiscal especial, informado por la Agencia Tributaria; que fuera correctamente -desde nuestra perspectiva, desde ya se adelanta- adoptado por la Jueza de grado. La valuación fiscal postulada por la parte actora (valor tierra del inmueble en cuestión - \$116.442.369,56, agregado por el Dr. Diez en mov. E0024) no viene acaballada de ningún argumento que permita válidamente alterar por vía del recurso lo decidido por la Magistrada de grado; sin que se haya siquiera intentado demostrar porqué lo propuesto se ajustaría a una más adecuada ponderación del valor del bien en litigio. Por el contrario, para lo que al caso atañe, el dato adoptado por el fallo recurrido, tal como fue fundamentado, se condice con una seria apreciación del monto que representa el bien inmueble, sobre cuya porción se reclamara retener la

posesión, denunciada como perturbada al promover la demanda.

Entonces, cuadra concluir en que ante la controversia generada sobre cuál valor cabe tomar, si el determinado para el “impuesto inmobiliario” (\$116.442.369,56) o el valor total determinado para el “impuesto de sellos y tasas retributivas de servicios administrativos y judiciales” (\$150.175.738,35); el fallo recurrido optó por la más razonable y adecuada; pues efectivamente emerge como la más cercana al valor de mercado, reflejando de mejor modo la realidad económica de los valores económicos en juego; además de adaptarse por analogía, a lo prescripto por la ley arancelaria en otra parte de su articulado al sugerir para seleccionar un valor inmobiliario acudir a este dato (art. 25 ley N° 2212: “Para la determinación del valor de los bienes inmuebles se podrá recurrir al avalúo fiscal especial...”) tal como la Jueza de grado indicara en sus fundamentos. Se agrega en apoyatura de tal acierto, que la misma línea respeta lo prescripto por la Ley 2716 (Tasas retributivas) art. 12 inc. b); al decretar que para la determinación de la Tasa de Justicia la base imponible está constituida, en los juicios en los que se controvertan derechos sobre bienes inmuebles, por la valuación fiscal especial.

En consecuencia, y destacando la ausencia de argumentación para rebatir esa decisión que -además- se considera correcta, razonable al caso de autos y ajustada a la normativa de aplicación; en esta porción no será receptado el recurso interpuesto por la parte actora.

#### 6.- Conclusión:

De acuerdo a lo desarrollado, corresponde revocar la parte de la resolución de fecha 13/10/2025 que fijó como monto base para la regulación de honorarios la suma de \$150.175.738,35, que traduce el valor total de las

25,34 ha que componen el inmueble; y en su lugar disponer que la base regulatoria sea la suma correspondiente al valor proporcional de la fracción efectivamente objeto del litigio (87.894 m<sup>2</sup>); pero computando para su valor la valuación fiscal especial acreditado en autos, tal como fuera en ese aspecto decidido por la Jueza de Primera Instancia, que alcanza a \$150.175.738,35.

Dado que lo único apelado fue el monto base adoptado para la regulación de honorarios, en cuanto a su extensión en relación a la porción del inmueble, y su valor; pero no lo relativo a la estimación en cuanto a los porcentuales aplicados sobre esa base, ni etapas del proceso comprendidas; por ende corresponderá entonces ajustar los estipendios profesionales a esa variable que mereció modificación, sin alterar lo consentido por las partes.

**A la misma cuestión el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia dijo:**

Atento la coincidencia de los votos precedentes, me abstengo de emitir opinión. ASÍ VOTO

En consecuencia,

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

**RESUELVE:**

**Primero:** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por ZOPPI HERMANOS S.A.C.I en fecha 20 de octubre de 2025 y revocar el

fallo recurrido, dictado el día 13 del mismo mes y año, sólo en lo que atañe a la extensión del inmueble computado para la base arancelaria; y en consecuencia, reducirlo en la proporción del sector objeto del interdicto promovido (87.894 m<sup>2</sup>); confirmando todo lo demás decidido.

**Segundo:** Establecer que el monto base para la regulación de honorarios es la suma de pesos cincuenta y dos millones ciento diez mil novecientos ochenta y uno (\$52.110.981), correspondiente al valor proporcional de la fracción efectivamente litigiosa (87.894 m<sup>2</sup>) del inmueble NC 03-2-D-008-12, calculados sobre el valor fiscal especial del inmueble, informado por la Agencia Tributaria, que alcanza a \$ 150.175.738,35 (producto de aplicar al total el porcentual de 34,7 %, que refleja proporcionalmente la parte involucrada,  $150.175.738,35 \times 0,347$  ).

**Tercero:** Adecuar, en consecuencia, los honorarios profesionales regulados en la instancia de grado del letrado apoderado y patrocinante de la parte actora, Dr. Alejandro Diez, en la suma de pesos \$4.012.544 (MB x 11 % + 40%/2 x 1 etapa); y los del abogado apoderado y patrocinante de la parte demandada, Dr. Nicolás Martín Reballiatti, en la suma de \$ 4.012.544 (MB x 11% +40%/2 x 1 etapa). Cúmplase con la ley 869, y no incluyen la alícuota del I.V.A., que deberá adicionarse en el caso de que el beneficiario se encuentre inscripto en dicho tributo (cfme art. 248 del CPCC)

**Cuarto:** Por su actuación ante esta Alzada los honorarios del letrado del actor recurrente, doctor Alejandro Diez, se fijan el 27% de lo que le fuera regulado en la instancia de grado; y los del profesional de la demandada, doctor Nicolás Reballiatti, también en el 25% a calcular de la misma manera (conf. arts. 15 y ccdtes. de la L.A.). Se ha valorado la naturaleza, calidad, extensión y resultado objetivo de las labores cumplidas. No cabe reajuste de los estipendios de primera instancia.-

**Quinto:** Regístrese, notifíquese, y oportunamente vuelvan.-