001262/2025

Comodoro Rivadavia, 18 de marzo de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"<Persona 1> c/ <Persona 2> s/ SUMARISIMO (INTERDICTO DE RETENER", Expte. Nro. 1.262/2025**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. Nro. 20093/2021).

I- Llegan estos autos a conocimiento de esta instancia, por haber interpuesto la parte actora (ID 2146575) recurso de apelación contra la providencia fechada el 11/11/2025 que dispone: "… I) Al escrito ID 2118031: Toda vez que lo peticionado no está previsto en el CPCC a lo solicitado no ha lugar. II) Al escrito ID 2124438: Atento lo peticionado y las constancias obrantes en autos, fijo el monto del inmueble en la suma de Dólares Estadounidenses Cuarenta mil (U$S 40.000). Notifico…."

El recurrente se agravia (ID 2158292) porque el juez determinó la tasación en U$S 40.000.

Cuestiona la idoneidad del perito para tasar los bienes objeto del interdicto que son: el inmueble con la superficie bajo alambrados perimetrales; la hacienda que pastaba en el lugar y la restitución de las instalaciones del molino del pozo de agua que abastecía las 447 ovejas contabilizadas al tiempo de la diligencia del 22/03/2020.

Aclara que el valor de los bienes muebles e inmuebles objeto del interdicto, son para determinar el monto del proceso a los fines arancelarios.

Asevera que dicha tasación de esos bienes, es tarea de un perito Ing. Agrónomo o Técnico en Producción

Agropecuaria, dado que es una profesión que debe contar con título habilitante en actividad técnica especializada en producción ovina, no teniendo esos conocimientos especiales un Agente Inmobiliario. Añade que la designación del perito tasador de Oficio no puede ser tarea de un martillero público, critica que tampoco se consignó su profesión en el auto de designación, no siendo advertida la misma hasta la suscripción de su pericia. Expresa que si bien procedió a tasar algo que es de su profesión -fracción de campo patagónico-; no es idóneo para tasar los demás bienes objeto del interdicto -ovejas, inmueble cercado perimetralmente a evaluar y reposición de un molino del pozo de agua funcionando-, todo en una legua en un sector de campo en producción de lana y corderos. Critica que el juez no analizó en su designación la idoneidad del perito, ni consignó su profesión de martillero y omitió consignar esos tres puntos de pericia indicados precedentemente, los que hacen a la falta de idoneidad del mismo.

Cuestiona la parcialidad y la irregularidad del trámite previo a la realización de la pericia, que la descalifica como informe técnico especializado e independiente en las cuestiones sobre las que debe expedirse. Manifiesta que no se lo anotició debidamente de la diligencia a realizar y su fecha afectando su imparcialidad, soslayando tasar la hacienda existente desposeída al día de la diligencia policial y de tasar también el costo de reposición del molino de agua tal como es la obligación de condena a restituir y reponer las cosas en su lugar en los términos de la sentencia. Asimismo achaca que la pericia es incompleta toda vez

que por un lado debió haber tomado conocimiento de las posiciones adoptadas por cada una de las partes, cuando siguiendo a la de la adversa que estima valor de "un terreno" y en falla subconsciente utiliza y repite en su reemplazo la palabra "lote" en seis oportunidades, cuando claramente debió tasar un conjunto de bienes muebles e inmuebles que amalgamados integran un sector destinado a ovejas madres en producción de lana y crianza de corderos, omitiendo el costo de reinstalación del molino de agua que proveía de ese elemento a la hacienda que pastaba en el lugar, que manda la sentencia. Agrega que no se limita "a plantar un Molino" es decir colocar una torre y una máquina, sino que debe reponer su funcionamiento la provisión de agua suficiente a ese sector de campo. Expresa que esa tarea puede ser simple con solo la limpieza del fondo del pozo o complicada si no se reactivan las vertientes de agua que pudieron haberse obstruido o cambiado de curso, de modo tal que esos trabajos deben ser realizados por técnicos especializados en la materia, razón por la que también por ello la pericia resulta incompleta.

Concluye que se omitió determinar el valor de los bienes muebles -547 ovejas madres- que existían en el lugar y de donde fueron sacadas por la demandada, bienes muebles que deben ser tasados conforme manda la sentencia; dichas ovejas fueron debidamente contadas en la diligencia Policial del 20/03/20, y su valor no es el valor de mercado de una oveja en solitario y por fuera de un campo, sino de una oveja madre aquerenciada en el lugar y en plena producción de lana y de corderos, las cuales ligadas en un conjunto campoovejas incrementan su valor productivo.

Finaliza que el perito no ha rendido cuenta de los gastos y supone que ello es así, porque no los ha sufragado, porque los gastos generados han sido soportados y pagados por la contraria, cuestión esta que descalifica la imparcialidad de la tarea del perito y su contenido resulta contaminado por la parcialidad que se advierte, acorde con los intereses de la obligada al pago.

Solicita se revoque la providencia de grado y se deje sin efecto la determinación del monto del proceso, declarando la nulidad de la pericia por parcial e incompetencia profesional del perito, ordenando la realización de nueva pericia por profesional con título habilitante idóneo, ingeniero agrónomo o similar.

Corrido traslado, contesta la demandada (ID 2170090) y solicita el rechazo de los agravios con costas.

III- El tratamiento de este recurso exige, previamente recordar que por sentencia definitiva N° 53/2025 fechada el 12/6/2025 y su aclaratoria S.D. N° 64/2025 –firmes- dictadas en este proceso, se admitió el interdicto de retener interpuesto por la parte actora contra la demandada y se revocó en todas sus partes la sentencia de fecha 20 de mayo de 2023, con los alcances del punto siguiente. "…2) Condenar a la parte demandada a la restitución de la posesión a la parte actora en el plazo de quince (15) días, de la fracción controvertida como <Lugar 1> según informe del Ing. <Persona 3> y al cese de actos turbatorios de la posesión con sus proyecciones, restituyendo las instalaciones que correspondían al molino del pozo de agua, el puesto denominado <Archivo 1> (versión de la demandada) o <Archivo 2> (para la actora), con desocupación de

pertenencias de su parte y de personal de su dependencia, de todo lo que procederá a su retiro, bajo apercibimiento en lo que corresponda del auxilio de la fuerza pública y de los arts.517, 518 y 519 del CPr.”

Se regularon los honorarios de los letrados intervinientes en un porcentual “sobre la porción del inmueble defendido” objeto del interdicto.

Es más el segundo votante dijo al respecto ”…Para regular los honorarios rige la Ley XIII N° 4, los arts. 5, 6, 8, 9, 22, 31 en su última parte – monto en relación con la fracción o porción controvertida en el litigio, el mérito de los trabajos profesionales y su resultado…”

Disponiendo entonces que el valor de la fracción o porción controvertida en el litigio, se determinaría por el procedimiento previsto en el art. 22 de la ley arancelaria.

Ergo, de las sentencias en cuestión, que se encuentran firmes y consentidas, surge que a los fines de determinar la base de regulación de los honorarios profesionales, el monto del proceso va estar dado por el valor de la porción de dicho inmueble y no otros bienes muebles como pretende la recurrente.

Se rechaza el agravio.

Ahora evaluaremos la regularidad del trámite procesal.

La vista contemplada en el art. 22 tiene la finalidad de determinar el monto del proceso mediante la estimación del valor de los bienes por parte del profesional y del obligado al pago de los honorarios. Por tanto, todos los interesados tienen la carga de estimar ese valor quedando, en caso de incumplimiento,

sometidos a las consecuencias que se deriven de tal omisión.

Estas estimaciones no deben ser sustanciadas entre los interesados.

Así, la finalidad del trámite previsto en la citada norma es procurar que la retribución sea efectuada sobre la base de valores reales y actuales.

En el supuesto de que se guardara silencio a la vista conferida, la jurisprudencia lo ha interpretado con acierto como asentimiento tácito, toda vez que es una de las hipótesis en que las partes deben obligatoriamente expedirse (art. 263 C.C.C.- ex art. 919) (Cám. Nac. Civ., sala G, 10/4/91)

La disconformidad sólo puede expresarse mediante estimaciones diferentes. La mera expresión de disconformidad, sin formular una propia estimación o guardando silencio ante la vista conferida, entendemos hace aplicable la doctrina emergente del referido art. 263 del C.C.C. (Cfme. Ure-Finkelberg "Honorarios de los profesionales del derecho", LexisNexis pág 183).

El análisis de las actuaciones evidencia el cumplimiento de éste trámite.

Es que devueltos los autos a la instancia de grado; ante el pedido de la actora el 21/8/2025 (ID 2022775) que se corra vista de la estimación de valores; el juez dio traslado a los profesionales y obligados al pago por el término de 3 días a fin de estimar el valor del monto del proceso. Siendo debidamente notificadas las partes.

El 4/9/2025, estima valores el Dr. <Persona 1> en la suma de U$S150.000 y el 5/9/2025, la contraria en la suma de $34.375.000.

Frente a la disparidad entre las valuaciones designadas se designó el 9/9/2025 como perito tasador a <Persona 4>. Siendo notificadas la parte actora el 10/9/2025 y la demandada el 9/9/2025.

El 10/9/2025 (ID 2050806), el Sr. <Persona 4> –martillero público- Mat. <Archivo 3> del STJCh, acepta el cargo y denuncia datos bancarios a fin de percibir el anticipo de gastos.

El 11/9/2025, se tiene por aceptado el cargo por parte del perito Tasador <Persona 4> y se procede a vincularlo al Sistema de Gestión Libra, y se intima a las partes a cumplir con el anticipo de gastos ordenado en el auto de fecha 09/09/2025, bajo apercibimiento de lo allí dispuesto. Notificándose el actor automáticamente y la demandada el 11/9/2025.

El 25/9/2025 (ID 2073894), informa depósito.

El 14/10/2025 (ID 2097545), el Sr. <Persona 4> practica valuación de la fracción bien en cuestión en la suma de U$S 40.000, adjunta fotografías.

Ese mismo día se corre traslado de la valuación efectuada y se notifica a la actora el 15/10/2025 y a la demandada el 14/10/2025.

El 23/10/2025 (ID 2111350), la actora recusa al perito, impugna pericia y pide nueva pericia.

El 24/10/2025, el juez dispone "…Al escrito ID 2102919: Al pedido de recusación del perito tasador <Persona 4>, lo rechazo por extemporáneo (conf. Art. 469 del CCC). Toda vez que, en la pieza a despacho, no se ha pedido la nulidad del dictamen por defectos formales, como así tampoco se le requieren explicaciones al experto; lo planteado por la parte –de ser conducente- será valorado en su oportunidad."

El 29/10/2025, la actora solicita traslado de la impugnación de la pericia.

El 4/11/2025 (ID 214438), la demandada solicita se determine el valor del inmueble.

El 11/11/2025, se dicta la providencia que aquí se recurre. Se rechaza el agravio.

Asimismo, el recurrente ataca la idoneidad del perito tasador, toda vez que el Sr. <Persona 4> martillero público- no puede a su entender, tasar la fracción o porción controvertida en el litigio, siendo necesario un Ingeniero Agrónomo o Técnico en Producción Agropecuaria. Más allá de que la recusación por esta cuestión haya sido extemporánea (art. 469 del C.Pr.) y que el actor, conforme el relato precedente, tuvo conocimiento oportunamente de que el Sr. <Persona 4> era martillero público; el tasador designado, es una persona idónea en la materia.

Es que la Ley IV N° 4 regula las condiciones habilitantes para ejercer la profesión de martillero público y entre sus incumbencias se encuentra la de practicar tasaciones peritajes y evalúos de cualquier clase de bienes, y/o derechos y acciones (art. 8).

Ergo el Sr. <Persona 4> tiene título habilitante, encontrándose debidamente matriculado ante el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia -Mat. <Archivo 3>del STJCh-, siendo ello fácilmente corroborado entrando a la página web del STJ.

Es decir el perito tasador se limitó a cumplir lo ordenado por el juez, que fue la valuación de la porción del inmueble defendido, por ello la pericia es completa. Se rechaza el agravio.

Respecto del cuestionamiento en cuanto a que no se lo anotició debidamente de la diligencia cabe señalar

que la concurrencia de las partes a las operaciones técnicas no es esencial de modo tal que por aplicación del art. 475 del C.Pr., sólo deberá citarse a las partes para el día de la realización de la pericia, cuando hubieran hecho saber en el expediente y al perito su interés en presenciarlas (y ello no ocurrió). Fuera de estos supuestos no hay obligación de notificarlos de la fecha, y su asistencia tampoco es un requisito de validez de la prueba (Cfme. CNCiv., Sala C, 25/8/94, LL, 1995-B-185; DJ, 1995-1-73). Se rechaza el agravio.

Finalmente, en cuanto a las maniobras irregulares y parcializadas que le achaca a la realización de la pericia, toda vez que según el recurrente, el perito no rindió cuenta de los gastos porque no los sufragó dado que fueron pagados por la contraria, siendo por ello la pericia parcial y acorde a los intereses de la contraria; las indicaciones en cuanto al modo que ingresó al inmueble a valuar; son todas elucubraciones del recurrente, que carecen de apoyo objetivo y concreto.

Se rechaza el agravio.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 2146575) y en consecuencia, confirmar la providencia fechada el 11/11/2025, en lo que fuera materia de apelación.

IV- La costas de esta instancia, por el principio objetivo de la derrota, se imponen a la recurrente vencida (art. 69 del C.Pr.)

Se regulan los honorarios profesionales, teniendo en cuenta la calidad, eficacia y extensión de los trabajos realizados, resultado obtenido y el carácter

en el que actuaron (arts. 5, 6, 7, 8, 32 y 46 de la ley XIII Nro. 4 modif. N° 15)

Por ello, la **Sala N° 1** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° II con asiento en Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E:

1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 2146575) y en consecuencia, confirmar la providencia fechada el 11/11/2025, en lo que fuera materia de apelación.

2°) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

3°) Regular los honorarios profesionales del Dr. <Persona 5> en el TREINTA (30%) POR CIENTO y los del Dr. <Persona 1> en el VEINTICINCO (25%) POR CIENTO de los honorarios que corresponda regular por ésta incidencia en la instancia de origen.

4°) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 181 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS