

Cipolletti, 8 de julio de 2026

VISTOS: estos autos caratulados "**MPA SERVICIOS Y HOSPITALIDAD C/ ARANGUEZ, RAUL ENRIQUE Y OTROS S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**" (**Expte N° 02203**) pasados a resolver y de los que

RESULTA:

I. Que en fecha 12/05/2026 la perito tasadora designada en autos Alicia Correa presenta tasación determinando el valor locativo de los inmuebles objetos de autos: 1. Matrícula N° 01-7537 – N.C. 01-1-573-868-0 de 2.452,21 Has; 2. Matrícula N° 01-7538 – N.C. 01-1-571-898-0 de 469,37 Has y 3. Matrícula N° 01-7536 – N.C. 01-1-662-856-0 de 323,09 Has, determinando que el Valor locativo mensual de las 3.244,67 hectáreas es \$21.901.522,50.

II. Corrido el pertinente traslado, la tasación es impugnada por la condenada en costas.

En primer lugar, solicita que la perito aclare las fuentes de información consultadas y acompañe la documentación respaldatoria correspondiente.

Luego sostiene que cada una de las manifestaciones realizadas por la Perito no surgen de una constatación del estado de las cosas, sino de dichos o manifestaciones realizadas por los ilegítimos ocupantes. Alega que no hay constancia alguna sobre la existencia de una producción de más de 40 años de antigüedad. Tampoco que esa supuesta producción sea del ocupante ilegal. Manifiesta que en el predio no hay actividad petrolera alguna y que se hicieron los estudios correspondientes, y no hay posibilidad vigente de explotar gas o petróleo en la zona.

Expone que la pericia realizada carece de un método científico de valuación, en tanto la profesional omitió brindar una explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas y de los principios científicos en los que sustenta su cálculo, como tampoco acompañó referencias rurales en la región ni valores de mercado.

Por otra parte, manifiesta que la Perito informó que el alquiler rural normalmente se calcularía como un porcentaje anual del valor del campo, y que ese porcentaje sería entre el 2,5% y el 3 % anual. El impugnante sostiene que ello no es correcto, toda vez que la valuación del inmueble con destinos comerciales se calcula en su aptitud o

capacidad para generar producción, y no como un monto aproximado estimado sobre la supuesta valuación de compraventa del inmueble. Para ello se debe tener en cuenta la actividad económica que se puede realizar allí. El porcentaje aplicado por la perito no contempla la capacidad productiva de la tierra medida en parámetros objetivos, como tampoco citó contrato de arrendamiento rural alguno que sea comparable en la región ni valores de referencias publicadas por cámaras u organismos. Ni siquiera sitios web. Sostiene que si por hipótesis el inmueble tuviera alguna infraestructura rural precaria (no tiene ninguna) en una región árida o semiárida, su productividad es cero, y por lo tanto, su posible renta también lo es.

Impugna la metodología de cálculo de la Perito, y el porcentaje utilizado.

Acompañan valuaciones fiscales y solicita se le requiera a la Perito que responda las mismas.

3. Corrido traslado a la perito, la misma se presenta y responde las impugnaciones formuladas, e informa que la tasación fue realizada conforme las prácticas habituales de la profesión, utilizando información proveniente de consultas efectuadas a organismos públicos, antecedentes de mercado, publicaciones especializadas, avisos inmobiliarios rurales, relevamientos efectuados en la zona y experiencia profesional acumulada en la actividad tasadora. La metodología empleada se encuentra basada en criterios técnicos generalmente aceptados para la valuación de inmuebles rurales cuando no existen operaciones recientes suficientes que permitan aplicar exclusivamente el método comparativo directo. La determinación del valor surge de la ponderación conjunta de los antecedentes relevados, ubicación, superficie, características productivas, potencial económico y condiciones generales del inmueble.

Aclara que la descripción efectuada en el informe pericial corresponde exclusivamente a las observaciones realizadas durante la inspección practicada en el lugar. Las referencias consignadas sobre actividades desarrolladas en el predio fueron incorporadas únicamente como elementos descriptivos del estado observable al momento de la inspección.

Explica que el criterio adoptado para la determinación del valor locativo se encuentra respaldado por parámetros habitualmente utilizados en valuaciones rurales cuando se procura estimar una renta potencial del inmueble.

La parte impugnante propone una metodología alternativa vinculada exclusivamente a

la productividad ganadera, la cual constituye sólo uno de los posibles enfoques de análisis y no excluye otros métodos aceptados en materia de tasación rural.

Comenta que las valuaciones fiscales poseen una finalidad estrictamente tributaria y administrativa, por lo que no constituyen un indicador válido del valor de mercado de un inmueble, por lo que no existe correspondencia necesaria entre la valuación fiscal y el valor de mercado, siendo habitual que ambos valores difieran significativamente.

Ratifica el informe presentado y afirma que las observaciones formuladas por la parte actora constituyen discrepancias respecto de los criterios de valuación adoptados, pero no aportan elementos técnicos objetivos que permitan desvirtuar las conclusiones del dictamen presentado.

4. La parte actora manifiesta que la Perito omitió en su respuesta detallar las fuentes de información consultadas. Alega que si no hay fuentes de información indicadas con detalle, no hay garantía alguna de objetividad y realidad.

Sostiene que la pericia carece de un método de cálculo que justifique la valuación que la profesional menciona, incumpliendo así con lo establecido por el artículo 419 del Código Procesal Civil y Comercial ("CPC?"). No acompañó referencias rurales en la región ni valores de mercado.

Atento el estado de autos, se pasan a RESOLVER

Y CONSIDERANDO:

5. Que se ha designado perito tasadora a fin de establecer el valor locativo de los inmuebles objetos de autos para fijar el monto base sobre el cual se deberán regular honorarios por las presentes actuaciones, ello en atención a la falta de acuerdo entre las partes.

Destaco que la labor pericial es necesaria en un pleito cuando las cuestiones a determinar requieren ciertos conocimientos técnicos y específicos que exceden a la justicia, para lo cual se designa a un experto en la materia que de modo objetivo y aplicando todo su saber y su ciencia mediante métodos específicos pueden determinar lo que las partes han requerido concretamente.

Que el informe presentado, ha sido elaborado por una perito tasadora designada en

autos conforme su saber de experticia y que tal informe ha merecido impugnación respecto de la condenada en costas.

6. Aclaro que no es tarea de esta Unidad Jurisdiccional analizar o cuestionar los métodos utilizados por la experta ya que el saber específico que posee la perito excede al de este juzgado, pero si resulta pertinente al menos analizar el resultado arribado y aportado por la perito, en tanto tal dato será utilizado para la determinación del monto base del presente proceso.

Que resulta menester a los fines de permitir el control de la pericia presentada contar con los elementos , datos, informaciones, publicaciones, etc de los que se ha valido la experta para arribar al resultado informado.

La experta manifiesta que que *"la tasación fue realizada conforme las prácticas habituales de la profesión, utilizando **información proveniente de consultas efectuadas a organismos públicos, antecedentes de mercado, publicaciones especializadas, avisos inmobiliarios rurales**, relevamientos efectuados en la zona y experiencia profesional acumulada en la actividad tasadora....la metodología empleada se encuentra basada en criterios técnicos generalmente aceptados para la valuación de inmuebles rurales cuando no existen operaciones recientes suficientes que permitan aplicar exclusivamente el método comparativo directo"* y que la valuación habría sido realizada *"considerando las características particulares de los inmuebles, su ubicación geográfica, superficie, aptitud productiva, accesibilidad, infraestructura existente, potencial de desarrollo y **valores de referencia obtenidos del mercado rural regional**, y que la actividad tasadora sería una valoración técnica fundada en antecedentes de mercado, experiencia profesional y análisis integral de las características del bien ... El criterio adoptado para la determinación del valor locativo se encuentra respaldado por parámetros habitualmente utilizados en valuaciones rurales cuando se procura estimar una renta potencial del inmueble"*

La perita no ha acompañado, ni siquiera luego de la impugnación efectuada por la actora, algún elemento de los que se valió para su dictamen. Es decir, no se ha aportado ningún documento de donde surja el valor de las tierras, ni el valor locativo de las mismas, que sirvan como parámetros objetivos que permitan el control del valor tasado.

Es por ello que considero que no existen suficientes elementos para resolver la impugnación efectuada, debiendo la perito acompañar los datos de mercado comparativos que ha utilizado a fin de contar con datos objetivos para resolver el presente.

Por ello,

RESUELVO:

I. Intimar a la perito tasadora a que en el plazo de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente acompañe en autos los elementos de información, documentos valores de mercado y todo dato de lo que se ha valido para efectuar la tasación, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la tasación efectuada.

II. Sin costas

III. La presente queda registrada pro Protocolo Digital

IV. Notifíquese conforme art 38, 120 y 1387 CPCC

Marinucci Mauro
Juez Subrogante.