

San Carlos de Bariloche, 15 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados **LI, EMILIO ANTONIO Y OTROS C/ DITULLIO EMPRENDIMIENTOS SAS Y OTROS S/ ACCIÓN DE NULIDAD BA-00610-C-2024.**

I) La parte demandada Di Tullio Emprendimientos SAS y Di Tullio Domingo, se opusieron a la pericial contable ofrecida por la parte actora, indicando que es improcedente porque pretende una investigación intrusiva y desproporcionada sobre aspectos societarios tributarios y patrimoniales de su parte que no guardan relación con el objeto litigioso que es la validez del boleto de compraventa; y que el objeto es su nulidad; que el contenido de los libros es impertinente y ajeno; como los puntos periciales referidos ya que además pone en riesgo el secreto comercial y empresarial entre otras cosas.-

Asimismo Di Tullio Emprendimientos SAS también se opuso a confesional pero al correr traslado fue desistida por la parte actora.-

La parte actora contestó indicando en primer lugar como se indicara el desistimiento de la prueba confesional en virtud de haber sido derogada por la entrada en vigencia del nuevo Código Procesal. Asimismo en virtud de la oposición respecto de la prueba pericial contable indicaron que los argumentos vertidos por la parte demandada tienen como propósito impedir la producción de prueba esencial que tiende a demostrar que el acto jurídico de referencia, boleto de compraventa, se encuentra viciado por la ilicitud de su causa como por la obtención de un beneficio indebido en perjuicio de su parte; que fue objetada de manera genérica; que la pericia resulta indispensable para rastrear los fondos comprometidos para la compra del terreno y evidenciar los beneficios personales y la interconexión de los demandados con otras sociedades involucradas en supuestas irregularidades; que no sólo el acto cuestionado presenta una nulidad formal sino que también se encuentra viciado por la ilicitud que rodea la actuación de los demandados en Las Morenas y otros proyectos inmobiliarios en los que intervienen afectando el boleto suscripto; que ello exige investigar el origen y destino de los fondos; que en función de la ampliación de la demanda el acceso a clientes y proveedores permitirá revelar la naturaleza real de las operaciones y los vínculos con las supuestas estafas en otros proyectos inmobiliarios; y que los puntos periciales se hallan en perfecta consonancia con los hechos controvertidos alegados en

la demanda.-

A su vez la parte actora se opuso a la pericial socio-ambiental ofrecida por la parte demandada indicando que es improcedente y dilatoria; que el objeto del proceso es la nulidad del boleto de compraventa por considerarse que su causa es ilícita en los términos del art. 1014 CCyC y la configuración del vicio previsto en el art. 332 del mismo Código la cual requiere la existencia de una desproporción entre las prestaciones y la explotación de la necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de una de las partes evaluadas al tiempo de la celebración del acto; que bajo esos parámetros un informe socio-ambiental carece de toda relación con las circunstancias subjetivas y objetivas vigentes al momento de la celebración del contrato hace 3 años, que asimismo la alegación psíquica o inexperiencia no se refiere a una situación socio-ambiental genérica; que ese tipo de pericia conlleva un alto riesgo de intromisión en derechos personalísimos de los actores y que la misma no reúne los requisitos de pertinencia conducencia y utilidad.-

Asimismo en relación a la testimonial respecto de Quintana, Pejacsevich y Sciubba presten declaración vía remota se opone por resultar improcedente y no haberse acreditado fundamentos que justifiquen apartarse de la regla de la presencialidad. Citó normativa.-

La parte demandada solicitó el rechazo de las oposiciones indicando respecto de la pericial socio - ambiental que es pertinente y conducente en tanto el art. 332 CCC exige como condición de procedencia de la nulidad la explotación de la inexperiencia, necesidad o debilidad psíquica del afectado lo cual es materia de prueba y ello debe acreditarse o desacreditarse teniendo en cuenta el entorno social, cultural, económico y educativo de los sujetos intervinientes; que la misma resulta instrumental para establecer nivel de conocimiento, experiencia y capital cultural y social de los actores especialmente en relación al valor del inmueble; que la objeción es errónea por la contraria ya que trata de identificarla con una suerte de intromisión en la intimidad; que la ley 27.072 establece un marco general para el ejercicio profesional del trabajo social dando legalidad al requerimiento efectuado; y que la oposición pretende impedir que el Tribunal acceda a elementos de juicio necesarios para valorar el elemento subjetivo de la lesión.-

Asimismo en relación a los testigos en extraña jurisdicción refirieron que hicieron

uso de los dispuesto en el art. 400 CPCC solicitando en subsidio que en caso que se hiciera lugar a la oposición se otorgue un plazo no menor a 5 días para que la parte acompañe los pliegos de interrogatorio.-

II) En primer lugar por lo manifestado corresponde tener por desistida la prueba confesional ofrecida por la parte actora.-

III) Luego corresponde rechazar la oposición formulada por la parte demandada a la pericial contable ofrecida por la parte actora ello por cuanto no se advierte que la misma se inconducente en función de los hechos contradictorios formulados.-

La misma no se aprecia como una investigación como indican los demandados sino una prueba complementaria a toda la ofrecida en función del objeto de la demanda.-

Adviértase que la misma en principio y sin que implique prejuzgamiento alguno sobre lo que se decida no resultaría superflua y/o ajena al objeto del proceso y a todo evento en oportunidad de dictar sentencia se meritara lo pertinente al resolver la cuestión de fondo.-

IV) En cambio en relación a la pericial socio-ambiental ofrecida por la parte demandada si corresponde receptar la oposición formulada por la parte actora ya que claramente excede el marco del presente proceso y ninguna conducencia se advierte en relación al objeto del mismo.-

V) Con relación a los testigos de los cuales solicita que declaren en audiencia vía zoom corresponde su rechazo ya que en primer lugar el Sr. Pejacsevich se domicilia en esta ciudad y en caso de fijarse audiencia testimonial y no poder concurrir deberá justificar los motivos de su incomparecencia y a todo evento se le fijará una nueva fecha; y con relación a los que se domicilian en extraña jurisdicción Sres. Quintana y Sciubba tampoco corresponde admitir dicho pedido ya que aún se encuentra vigente la declaración testimonial vía exhorto con lo cual la modalidad remota quedaría como excepcional y a discreción del suscripto.-

VI) Sin perjuicio de ello habiendo ejercido la opción prevista en el art. 400 del CPCC no corresponde rechazar dicha prueba sino otorgar a la parte demandada un plazo de 5 días para que acompañe los interrogatorios pertinentes para la declaración vía exhorto de los Sres. Quintana y Sciubba, bajo apercibimiento de tenerlos por desistidos

de la misma.-

VII) Finalmente en función de como se resuelve la incidencia corresponde imponer las costas en el orden causado (art. 62 párrafo 2do COCC) y diferir la regulación de honorarios para definitiva.-

VIII) Así lo **RESUELVO**: Notificar la presente conforme art. 120 del Código Procesal Civil y Comercial.

Santiago V. Morán
Juez