

Cipolletti, 25 de junio de 2026.-

VISTOS: Estos autos para resolver caratulados: "**PEÑUÑURI NANTES VALENTINA GIOVANNA Y OTRO C/ NANTES EDUARDO Y OTRA S/ ORDINARIO**" (Expte.CI-02050-C-2023 -) y de los que

RESULTA:

1. Que en fecha 06/11/2025 se ordena la producción de la prueba pericial de tasación ofrecida por la parte actora para que un perito tasador determine el valor real de la totalidad del bien inmueble sito en calle Miguel Muñoz N° 1120 de la ciudad de Cipolletti, a la fecha de realización de la pericia, y a la fecha de realización de las supuestas compraventas: 01/11/2019 y 29/05/2023.

Asimismo determine el valor del canon locativo mensual de las dos viviendas sitas en el mencionado inmueble desde el mes de diciembre de 2019 a la fecha de realización de la pericia y por el período comprendido desde el 01/11/2019 hasta la fecha de realización de la pericia.

2. Que en fecha 02/05/2026 la perito Gentile Natalia presenta tasación e informa que en fecha 29/04/2026 el inmueble 03-1-H-328-11 posee una tasación de \$874.577.269,14 y en fecha 01/11/2019 la tasación era de \$ 351.434.650,66. Acompaña asimismo cuadro con valores locativos conforme lo peticionado.

3. Corrido el pertinente traslado, la parte demandada Eduardo Nantes, impugna la pericia presentada sosteniendo que la misma presenta un error aritmético flagrante e irrefutable en la valuación histórica al 01/11/2019; una sobrevaluación manifiesta del inmueble a la fecha de la presentación de la pericia 29/04/2026, carente de sustento técnico verificable; y los valores locativos estimados exceden en más del doble los valores de mercado para el tipo y estado del inmueble.

Se corre traslado a la perito quien contesta la impugnación expresando que la tasación fue realizada conforme a las reglas del arte de la profesión, aplicando criterios objetivos de mercado, comparaciones de operaciones similares y normativa vigente, con absoluta imparcialidad y transparencia. Que los cuestionamientos de la parte impugnante no logran demostrar error u omisión alguna, limitándose a apreciaciones subjetivas sin respaldo técnico, siendo en consecuencia, la pericia plenamente válida.

El impugnante manifiesta que la contestación de la experta no satisface en ningún punto los agravios técnicos oportunamente planteados, y solicita que se desestime la pericia impugnada y se ordene la realización de una nueva por un perito designado de oficio.

Por su parte la perito sostiene que la valuación practicada no consistió en una mera conversión lineal entre pesos y dólar estadounidense, sino en la aplicación de criterios técnicos de tasación inmobiliaria conforme parámetros de mercado, depreciación, superficie, ubicación, incidencia del suelo, mejoras existentes y evolución histórica de valores inmobiliarios. Afirma que efectuar una división simple entre el valor consignado y el tipo de cambio histórico, arriba a una conclusión aislada que desconoce completamente la metodología integral aplicada.

Señala que el valor de un inmueble expresado en moneda local no necesariamente guarda equivalencia directa con el tipo de cambio nominal utilizado por la parte, especialmente en contextos de distorsión macroeconómica, inflación acumulada y múltiples referencias de mercado existentes en el período analizado. Alega que no existe el pretendido “error matemático manifiesto”, sino una discrepancia subjetiva de la parte con el criterio técnico utilizado.

4. Por su parte, en fecha 16/05/2026 el demandado Juan Carlos Nieto Nantes, impugna la pericia y sostiene que el informe presentado por la perito carece de rigor técnico, presenta graves inconsistencias metodológicas y arriba a conclusiones dogmáticas que no encuentran adecuado sustento en los elementos relevados. Alega que carece de valores comparativos de mercado ya que los anexos documentales que la perito identifica como sustento de su tarea resultan materialmente ilegibles o han sido incorporados de forma defectuosa al expediente digital.

Asimismo, expone que existe una palmaria contradicción entre el estado de conservación del inmueble (documentado mediante la prueba fotográfica incorporada por la propia experta) y los coeficientes de corrección aplicados, resultando inaceptable que se apliquen coeficientes positivos o neutros a una propiedad que presenta patologías edilicias graves (humedad ascendente, cielorrasos desprendidos y obsolescencia de instalaciones).

Sostiene que existe una incoherencia en el informe de la perita: es que para un inmueble con 60 años de antigüedad (aprox. 70- 80% de su vida útil transcurrida), si se

aplica el Estado F, el coeficiente de castigo "K" debería ser cercano al 72.9% o 81.3%. Sin embargo, el valor final de \$874.577.269,14 (USD 618.000 aprox.) lo que indica que la perito lo trató como un inmueble en Estado B o C, ignorando las patologías que ella misma fotografió.

Destaca que de los links informados como valores comparativos, el valor de venta informado oscila, en promedio, en un tercio (1/3) del valor que la Lic. Gentile pretende asignar a la propiedad.

Solicita se remueva a la perita designada y se efectúe una nueva pericia de tasación.

5. En fecha 26/05/2026 contesta la perito e informa que la labor pericial desarrollada consistió en un relevamiento integral del inmueble objeto de autos, complementado con consultas de mercado, antecedentes comparativos y análisis de publicaciones inmobiliarias vigentes, metodología habitual y aceptada en la práctica valuatoria.

Explica que en caso de haberse producido defectos de digitalización o compaginación al momento de la carga electrónica, ello constituye una cuestión meramente formal y subsanable, ajena a la validez técnica del dictamen.

Aclara que las observaciones efectuadas respecto de humedad, deterioros parciales o sectores incompletos fueron efectivamente consideradas dentro de la ponderación general del inmueble; ello no implica automáticamente encuadrar la propiedad en un supuesto "Estado F o G" conforme pretende arbitrariamente la parte. La clasificación sugerida por la impugnante constituye una interpretación unilateral que no resulta vinculante ni técnicamente obligatoria para esta experta.

Señala que el método RossHeidecke no opera mediante fórmulas matemáticas rígidas ni automáticas, sino a través de criterios técnicos de apreciación profesional integrados al conjunto de variables del caso concreto.

Sostiene que la parte impugnante incurre en un error conceptual al pretender una equivalencia exacta entre inmuebles comparables, toda vez que la técnica valuatoria exige seleccionar antecedentes similares y luego aplicar factores de homogenización según diferencias de ubicación, superficie, estado, entorno, potencial y demás variables de incidencia. Por ello, la mera comparación aislada de valores publicados en portales

inmobiliarios no invalida el dictamen pericial ni demuestra error metodológico alguno. Destaca que los valores publicados en plataformas digitales constituyen precios de oferta y no necesariamente precios reales de cierre de operaciones.

Afirma que la solicitud de remoción formulada por la parte resulta improcedente, infundada y carente de sustento legal en tanto la discrepancia subjetiva con las conclusiones de una pericia no constituye causal de apartamiento del auxiliar de justicia ni configura impericia profesional.

6. Atento el esta do de autos se pasa a resolver y

CONSIDERANDO:

7. Que la pericia encomendada a la experta se ordenó con la finalidad de determinar el valor del inmueble objeto de autos sito en calle Miguel Muñoz N° 1120 de la ciudad de Cipolletti, a la fecha de realización de la pericia, y a la fecha de realización de las supuestas compraventas: 01/11/2019 y 29/05/2023 y con el finde de determinar el valor del canon locativo mensual de las dos viviendas sitas en el mencionado inmueble desde el mes de diciembre de 2019 a la fecha de realización de la pericia y por el período comprendido desde el 01/11/2019 hasta la fecha de realización de la pericia.

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 y tal aporte resulta de vital importancia al juicio.

Que el informe presentado, ha sido elaborado por una perito tasadora designada en autos conforme su saber de experticia. Sin embargo su aporte y dictamen ha merecido dos impugnaciones efectuadas por los codemandados donde cuestionan el importe tasado.

Sin perjuicio que la experta explica que ha utilizado métodos del arte de su profesión, aplicando criterios objetivos de mercado, comparaciones de operaciones similares y normativa vigente, con absoluta imparcialidad y transparencia, lo cierto es

que de las propias comparaciones que aporta la experta en su dictamen se advierten serias diferencias de precios entre el inmueble tasado y los utilizados para su comparación.

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 resolución del presente caso y porque la cuestión suscitada entre los codemandados y la perito necesariamente requiere que sea resuelta.

Para resolverlo, me inclinaré por tomar los mismos elementos aportados por la propia perito tasadora en la presentación de su informe.

8. Concretamente la tasadora describe la vivienda identificada con Nomenclatura Catastral: 03-1-H-328-11, (11,87 m de frente x 20 m de fondo = 237,40 m²), ubicada sobre frente a calle Miguel Muñoz N° 1120 - Cipolletti - Provincia de Río Negro.

Informa que dentro el inmueble hay dos viviendas: una delantera y otra trasera. Las dos se encuentran ocupadas por personas que la habitan y describe que están compuestas del siguiente modo: VIVIENDA (adelante): consta de cocina; living - comedor, 2 dormitorios, 2 baños, pasillo, pequeño patio interno y 1 despensa. La mampostería es de ladrillo, con techo de chapa galvanizada, las terminaciones o revoques internos son grueso y fino tradicional. Los pisos son cerámicos, en buenas condiciones. La cocina se encuentra azulejada. Con cocina 4 hornallas, horno, mesada con grifería. El baño, posee cerámicos, azulejos en toda su superficie y una mampara de vidrio. Las aberturas son de chapa metálica con rejas.

Antigüedad estimada: 60 años; VIVIENDA (Trasera): consta de cocina; lavadero, living - comedor, baño y 2 dormitorios en 1er piso, 1 baño en primer piso, pequeño patio que tiene acceso por una escalera a un quincho construido en primer piso.

La mampostería es de ladrillo, con techo de chapa, las terminaciones o revoques internos son grueso y fino tradicional. Los pisos son cerámicos, en buenas condiciones. La cocina se encuentra azulejada. Los baños, poseen cerámicos y azulejos en toda su superficie. Antigüedad: 60 años. Posee acceso para guarda vehicular, techado, con piso cerámico, de 11,60 m de largo x 3,70 de ancho. En cuanto al estado de conservación informa que posee deterioro en las paredes, en la zona de la colocación del termotanque

y que el cerco perimetral es la línea medianera, de mampostería, ladrillos, con revoque fino y grueso. Acompaña diversas fotografías que dan cuenta de lo descrito por la perito.

Explica que utilizó el método comparativo en el lote tomando un valor unitario de la zona a través de recopilación de antecedentes de ofrecimiento, tasaciones y ventas realizadas una vez obtenido este, se procede a la aplicación de coeficientes correctivos los cuales incidirá directamente en el valor del lote, estos coeficientes representan características propias del lote en estudio, en este caso puntual además de los coeficientes correctivos se aplicara un coeficiente por relación de frente fondo de la parcela, utilizando el método correctivo de los ingenieros Fitte y Cervinni. Esto se realiza a fines de obtener el valor del metro” de tierra homogeneizado. Lo que respecta a la mejora utilizó el método de coste y reposición, a través de la metodología planteada por ROSS y HEIDCKE y por último se le aplicaran coeficientes correctivos en función de las características propias que poseen mejoras.

Aclara que el relevamiento se efectuó con inmobiliarias de la zona, Sol Inmobiliaria, Leo Sfeir, Sumar Inmobiliaria, Soules y Melendez .

Arriba a la conclusión que el inmueble a la fecha de la presentación de pericia (29/04/2026) posee un valor de \$874.577.269,14 y a la fecha 01/11/2019 la vivienda poseía un valor de \$ 351.434.650,66.

Acompaña cuadro en relación al valor locativo de ambas viviendas (delantera y trasera).

De la documental aportada en "cuadrofinal1.pdf" surgen dos cuestiones que para la resolución de la presente impugnación que merecen ser observadas con detenimiento: una son los valores de otras viviendas que utiliza como comparativos (respecto de los cuales copia link de acceso a las publicaciones de distintas inmobiliarias) y otra es el precio/ cotización del dólar a la fecha de presentación de pericia del BNA: venta \$1415 y compra \$1365 (promedio \$1390).

Ello por cuanto la perito Gentile contesta la impugnación de la pericia explicando que ha utilizado el método comparativo y utilizando "comparaciones de operaciones similares". Sin embargo de los propios links acompañados surge que una vivienda en calle 25 de mayo al 900 con 130 metros cubiertos construidos posee un valor de venta

de U\$S95.000; otra ubicada en Miguel Muñoz al 800 es decir a tres cuadras del inmueble en cuestión con 30 años de antigüedad y 190 metros construidos posee valor de venta de U\$S 150.000; casa en calle Almirante Brown y Sarmiento, con 6 dormitorios, quincho patio parrilla, 40 años de antigüedad y 380 metros cubiertos posee valor de venta de U\$S275.000; Orta vivienda en pleno centro de la ciudad de 275 metros, 6 ambientes y 3 cocheras posee valor de U\$S 350.000 .

Si bien la experta señala que *"las publicaciones y referencias de mercado utilizadas constituyen parámetros orientativos sujetos a homogenización técnica, no implicando necesariamente identidad absoluta con el inmueble tasado"* no se puede desconocer su función informativa y de comparación objetivo.

Por otra parte, la perito explica que *"la valuación practicada no consistió en una mera conversión lineal entre pesos y dólar estadounidense, sino en la aplicación de criterios técnicos de tasación inmobiliaria conforme parámetros de mercado, depreciación, superficie, ubicación, incidencia del suelo, mejoras existentes y evolución histórica de valores inmobiliarios"* y que la parte impugnante *"efectúa una división simple entre el valor consignado y el tipo de cambio histórico, arribando a una conclusión aislada que desconoce completamente la metodología integral aplicada"* lo cierto es que no existe otra posibilidad que la conversión del valor tasado por la perito a dólar para poder comprar con los inmuebles que acompaña en tanto las valuaciones acompañadas como documental están expresadas en dólar y resulta imposible comparar el valor informado por la perito en pesos con las demás viviendas, a fin de tener datos objetivos para poder merituar la tarea efectuada y el resultado obtenido. Sumado a que la propia perito en el informe donde pone los links de las demás viviendas informa el valor del dólar.

No resulta ni arbitrario ni aislado tomar el valor pesos informado por la perito y dividirlo por el valor dólar informado en la pericia respecto de los inmuebles tomados como "orientativos" para tener un valor comparativo. El resultado es que para la perito la vivienda objeto de autos posee un valor de U\$S629.192,27. Es decir más del doble del valor de las viviendas expresadas e informadas por la perito. Que si bien no se desconoce las particularidades de cada vivienda, lo cierto es que de las fotos acompañadas de la vivienda y de lo descrito por la propia perito respecto de la vivienda objeto de pericia no surgen grandes y notorias diferencias con las aportadas en el informe a modo comparativo.

Resulta evidente que la vivienda objeto de autos atento su antigüedad y metros no puede tasarse en el valor informado en tanto no coincide ni se condice con los demás inmuebles del mercado conforme loas constancias acompañadas. A todas luces surge que el valor informado excede en más del doble el valor real.

Por potra parte destaco que la pericia presentada no cumple con el punto de pericia solicitado por la actora de informar el valor de la vivienda en fecha 29/05/2023.

Por otra parte respecto del cuadro en donde informa lso valores locativos, acompañe nuevamente dichos valores en un cuadro que resulte más fácil la comprensión de los valores informados mes a mes y por el año.-

Por ello, a fin de poder contar con elementos serios que puedan ser utilizados en esta controversia

RESUELVO:

I. Dejar sin efecto la pericia efectuada por la tasadora Gentile y requerir que formule nuevamente una tasación informando cantidad de metros construidos, expresando valor de la vivienda a la fecha de la pericia, a la fecha 01/11/2019 y 29/05/2023. El valor deberá ser expresado en pesos y en valor dólar a fin de contar con dicho elemento para poder tomar como valor objetivo al momento de cuantificar la demanda y practicar regulación de honorarios.

II.- Sin Costas.

III. Registrar la presente mediante Protocolo Digital

IV. Notifíquese conforme arts 38, 120 y 138 CPCC

Marinucci Mauro
Juez Subrogante

