

Villa Regina, 21 de mayo de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en "PERALTA, JOSE LUIS Y OTROS C/ NOVA, GEORGINA S/ ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expte. N° VR-00314-C-2025); de los cuales,

**RESULTA:**

Que en audiencia de fecha 07/04/2026 comparecen la Dra. Melisa Alderete en carácter de gestora procesal a favor de los Sres. PERALTA JOSE LUIS y DA SAN MARTINO MARTA NOEMÍ; y la Sra. NOVA GEORGINA con el patrocinio letrado del Dr. Maicol Daniel Patelli. De la misma se desprende que: *“Proveyendo la prueba de la parte demandada (escrito de 13/12/2025 11:42:26 hs.):...+Informativa e informativa subsidiaria: Respecto de la impugnación a la informativa a ARCA y ARTRN, en éste acto se corre traslado por 5 días a la accionada para que se expida al respecto...+Pericial psicológica: De la impugnación de los puntos f) y h) realizada por la actora, en éste acto se corre traslado por 5 días a la accionada para que se pronuncie conforme lo estime corresponder. Asimismo, estese a la designación realizada ut supra. +Perito arquitecto: De la impugnación de la presente prueba, en éste acto se corre traslado por 5 días a la accionada para que se pronuncie conforme lo estime corresponder. +Pericial inmobiliaria: De la impugnación de los puntos f) y h) realizada por la actora, en éste acto se corre traslado por 5 días a la accionada para que se pronuncie conforme lo estime corresponder”*.

Que mediante presentación de fecha 20/04/2026 19:35:16 (Mov E0008) comparece la Sra. NOVA GEORGINA, con patrocinio letrado del Dr. PATELLI, MAICOL DANIEL, M.P.R.N. 5614, T° 5614 – L° X, y de la Dra. CAROLINA CAILLY a los efectos de contestar el traslado conferido. En cuanto a la impugnación a la prueba informativa respecto a ARCA, indica que la la contraria invoca una supuesta falta de pertinencia y

relevancia de la medida probatoria en crisis. Que sin embargo, dicha alegación resulta manifiestamente improcedente, en tanto es la propia actora quien, al promover su demanda, introduce como sustento fáctico la realización de erogaciones en concepto de pintura y mano de obra, pretendiendo el cobro a su favor de los comprobantes acompañados. Que tales extremos han sido expresa y categóricamente desconocidos por esa parte, no sólo en lo atinente a su cuantificación, sino también respecto de su efectiva existencia y ejecución material, lo que habilita y torna necesaria la producción de medios probatorios idóneos tendientes a su esclarecimiento.

Refiere que: *“en dicho orden de ideas, corresponde destacar que el presunto emisor de la factura acompañada por la actora, el Sr. Juan Marcelo Schwallier, mantiene un vínculo de estrecha proximidad con aquélla, en tanto resulta ser su cuñado (pareja de su hermana), circunstancia que afecta la imparcialidad, autenticidad y fuerza convictiva del instrumento invocado. Asimismo, no puede soslayarse que esta parte ha impugnado la referida documental, calificándola expresamente como apócrifa en el marco de la reconvención deducida, lo cual refuerza la procedencia de la prueba informativa solicitada, en tanto constituye un medio idóneo para dilucidar la validez formal y material del comprobante en cuestión, permitiendo a V.S. contar con elementos objetivos y verificables a efectos de resolver”*.

En lo que respecta al agravio relativo a una eventual vulneración del secreto fiscal, entiende que el mismo carece de sustento jurídico. Ello así, por cuanto el art. 101 de la Ley 11.683 establece, en su tercer párrafo, una excepción expresa al deber de confidencialidad, disponiendo que no se encuentran alcanzados por el secreto fiscal, los datos relativos a la falta de presentación de declaraciones juradas y es justamente lo que requiere esa parte, si mencionada facturación fue presentada en la declaración jurada impositiva del correspondiente a Abril del 2023. En consecuencia, el

planteo de la actora deviene improcedente y no constituye óbice alguno para la producción de la medida.

Sostiene que el alcance del requerimiento informativo se encuentra estrictamente delimitado a la verificación del cumplimiento de los recaudos formales exigidos por la normativa fiscal vigente respecto del comprobante en cuestión, conforme las disposiciones aplicables del organismo recaudador, sin que ello implique la solicitud de información sensible, patrimonial o amparada por reserva legal del contribuyente involucrado.

En cuanto a la impugnación respecto de la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia de Río Negro manifiesta que: *“Al respecto, la contraria afirma que el contrato cuya producción se pretende se encontraría en poder de esta parte, aseveración que resulta palmariamente inexacta. Ello así, por cuanto ha sido la propia actora quien ha denunciado su existencia y lo ha acompañado en autos caratulados “Expte. VR-00017-F-2024”, e incluso en el presente proceso lo individualiza expresamente en su escrito de demanda como documental en poder del Dr. Schroeder. Sin perjuicio de ello, la impugnante cuestiona de manera meramente dogmática el requerimiento de información dirigido a la entidad pertinente, indicando que la agencia de recaudación tributaria no posee registro de los sellados emitidos, sin acompañar la actora elementos que acrediten dicha afirmación. Cabe destacar que la información cuya producción se solicita reviste carácter dirimente, en tanto el eventual sellado del instrumento resultaría idóneo para conferirle fecha cierta, extremo de singular relevancia a los fines de acreditar o descartar la existencia de la relación locativa invocada por la actora y expresamente desconocida por esta parte”*.

En lo que respecta a la impugnación de los puntos F y H de la pericial Psicológica destaca que la incapacidad invocada puede revestir carácter tanto físico como psíquico, extremos que se encuentran expresamente

controvertidos en autos, lo que torna imprescindible la producción de los puntos periciales identificados como f) y h), en tanto resultan idóneos para el adecuado esclarecimiento de la cuestión debatida.

Que sin perjuicio de lo indicado, y a efectos de dotar de mayor precisión técnica al objeto de la pericia, esa parte procede a readecuar el punto h), el que quedará redactado de la siguiente manera: *“Para el supuesto de determinarse la existencia de incapacidad laboral, deberá el perito expedirse respecto de la incidencia que la autopercepción de dicha incapacidad pudiera tener en la dinámica y contexto familiar del examinado, indicando en su caso los mecanismos de afectación y su eventual entidad”*.

En lo que respecta a la pericial arquitectónica sostiene que la actora, procedió a impugnar la pericia inmobiliaria indicando que la misma resultaría demasiado amplia e inconducente para determinar la realidad de los hechos controvertidos opuestamente relatados por ambas partes. Y que si bien tenía la oportunidad procesal de incorporar puntos de pericia que favorecieran su teoría del caso y/o impugnar los puntos de la pericia que considera “amplios” e “inconducentes”, se limitó a impugnar la totalidad de la pericia.

Refiere que: *“es claro de acuerdo a lo determinado en la audiencia preliminar que se encuentran como controvertidas las supuestas “mejoras” efectuadas en el inmuebles alegados por la actora y los daños que esta parte oportunamente manifestó. La actora impugna la realización de la pericia en si argumentado en su discrepancia con la teoría del caso que mantiene esta parte, pretendiendo restringir infundadamente de todo medio probatorio e impidiendo a V.S. contar con un elemento objetivo al momento de resolver el presente caso”*.

En cuanto a la pericial inmobiliaria sostiene que en la oportunidad de la audiencia preliminar, se fijaron como hechos controvertidos la existencia y

validez del contrato de locación (respecto del cual esa parte oportunamente planteó su nulidad, invocando, entre otros vicios, la imposición de un precio abusivo por parte de la actora), así como la realización de reformas y construcciones en el inmueble, cuya cuantificación corresponde determinar en autos. Que en tal contexto, resulta palmaria la necesidad de contar con la intervención de un perito con conocimientos técnicos específicos, a fin de proceder a la adecuada cuantificación y valoración de dichas mejoras, dando así debido cumplimiento a lo normado por el art. 404 del CPCCRN.

Mediante providencia de fecha 05/05/2026 pasan las presentes a resolver. En audiencia de fecha 15/05/2026 (Mov I0014) la Dra. Alderete expresa que conforme el resultado informado respecto de la citación al testigo Darío BELLO, solicita fijación de audiencia supletoria. Oído lo cual, y corrido traslado, la Dra. Cailly expresa que su parte se opone a tal petición porque no fue debidamente notificado y es carga de la parte el urgir el diligenciamiento de la cédula habiendo sido ésta devuelta el mismo día en que se envió. De la oposición se corre traslado, expresando la Dra. Alderete que sostiene el pedido de la audiencia supletoria por varias razones, porque es una prueba extremadamente necesaria para dilucidar los hechos controvertidos, además que el sistema no arroja una notificación o alerta al letrado cuando se carga el resultado de la notificación, y por último que se considere que los datos de conexión a la presente audiencia fueron suministrados con muy poca antelación para su notificación, lo cual sucediera a pedido de su parte. Oído lo cual, pasan los presentes a despacho para resolver la solicitud de audiencia supletoria solicitada.

### **CONSIDERANDO:**

1) Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de que me expida respecto de las impugnaciones que se realizara a la prueba ofrecida por la acciona por un lado, y a la oposición a la realización de audiencia

supletoria respecto del testigo Bello que realizara la demandada.

2) Se tiene dicho que: *“Más que principios, la pertinencia y admisión de la prueba son correlatos de la estimación que merezca la libertad de ella. En rigor, son modalidades que se ocupan de centrar el foco litigioso, procurando que el debate judicial se concentre en lo verdaderamente útil y jurídicamente relevante. La pertinencia precisa esa íntima relación entre los hechos y la producción o actividad verifcatoria. En tal sentido, guarda un nexo muy próximo con la idoneidad del acto, es decir, que la prueba que se pretende gestar debe tender a la demostración de los hechos que necesitan quedar demostrados. Por tanto, son impertinentes los medios dirigidos a esclarecer hechos que se encuentran sin discusión... El párrafo final del artículo 364 refiere a la inadmisión de las pruebas “que fuesen manifiestamente improcedentes o superfluas o meramente dilatorias”. Aun con el calificativo antepuesto, estos medios no se encuadran en la admisión de la prueba, sino en un supuesto distinto de la pertinencia. Surge de los adjetivos “no podrán producirse pruebas” y “no serán admitidas”, la diferencia que aporta el contenido y control jurisdiccional. El primero, interpreta el principio de la amplitud probatoria, tolerando la incorporación y producción de elementos que pudiesen ser inútiles o dispendiosos. En cambio el segundo prohíbe ab initio su ingreso a la litis (Gozaíni, Osvaldo A. Fecha: 09-07-2020 Cita: IJ-I-DCCLXXI-719- Tratado de Derecho Procesal Civil - Tomo II)”.*

*Asimismo “rige el principio de amplitud probatoria, el cual nos indica que en caso de existir duda sobre la viabilidad de proveer una prueba o no, por ser ésta impertinente, improcedente, superfluas se debe optar por despacharla favorablemente, salvo que la misma sea sobreabundante; y siempre que el ofrecimiento de la prueba no implique un dilatamiento innecesario del proceso se debe estar a la amplitud probatoria” (JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, MINERÍA Y SUCESIONES N° 9 -*

GENERAL ROCA- Sentencia 279 - 30/07/2018 – INTERLOCUTORIA Expediente A-2RO-768-C9-15 - GIMENEZ MARTA DOLORES C/ GIMENEZ ELSA ESTHER S- SUCESION S/ ORDINARIO (ACCION DE COLACION).

Al respecto he de tener en consideración que: *“la pericia es una actividad procesal desarrollada en virtud de encargo judicial, por un tercero imparcial respecto de las partes en el proceso especialmente calificado por su versación en los aspectos técnicos y/o científicos de la cuestión en debate, siendo su función suministrar al Juez las razones para formación de su convencimiento en relación a aspectos cuyo entendimiento o percepción escapan a las aptitudes del común de la gente. De allí que toda impugnación que se haga a su labor debe contar con la fuerza y fundamento que evidencie la falta de idoneidad en la valoración o exposición de los puntos científicos en que se funda el dictamen, ya que quien pretende apartarse de tales conclusiones, deba a su vez sustentar su posición sobre bases sólidas demostrativas de la equivocación del idóneo, a través de una objeción que contenga fundamentos válidos que formen convicción en el juzgador sobre la procedencia de las impugnaciones* (Cámara Primera del Trabajo de General Roca- Sentencia 6 de fecha 05/02/2024, Expediente RO-00288-L-2021-OTERO, JUAN PABLO C/ LA SEGUNDA ASEGURADORA DE RIESGOS DE TRABAJO S.A. S/ ORDINARIO - RECLAMO LEY DE RIESGO DE TRABAJO - ACCIDENTES DE TRABAJO).

**3)** Dicho todo esto corresponde ahora si, entrar en el tratamiento a las oposiciones que realizaran las partes.

**3.1)** En primer término tenemos la oposición a la informativa respecto de ARCA y de la ART de la provincia de Río Negro.

En cuanto a ARCA la actora sostiene que la información requerida resulta inconducente para acreditar los hechos controvertidos, y asimismo, resulta

ser hechos de terceros que afectan el deber de secreto fiscal, por no tener relación alguna con las partes ni ser imputables a ésta (en su mayoría datos de facturación de terceras personas).

En lo que respecta a la ARTRN entiende que el contrato sellado se encuentra en poder de la parte demandada por ser la parte locadora y propietaria del inmueble de autos, y atento que la agencia de recaudación tributaria no posee registro de los sellados emitidos, resulta inconducente para acreditar los hechos controvertidos.

En cuanto a la informativa a ARCA no se advierte su improcedencia, máxime cuando es la propia actora quien las acompaña como sustento de su reclamo, y que dicha cuestión se encuentra controvertida por las partes.

Misma circunstancia ocurre con la informativa a ARTRN, la que en todo caso es la encargada de informar si se encarga de los registros contractuales o no.

Por ende, haciendo prevalecer el principio de amplitud probatoria, en el entendimiento de que la prueba requerida no resulta ser manifiestamente improcedentes o superfluas o meramente dilatoria, y teniendo presente lo dispuesto por los arts. 349 y 367 del CPCC, es que a la oposición impetrada no haré lugar.

**3.2)** En cuanto a la oposición a los puntos F y H de la pericial Psicológica la actora se opone por entender que el punto F trata de cuestiones físicas que exceden del campo de experticia de un psicólogo, y el punto H por dar por sentado una incapacidad laboral que no se encuentra acreditada y que se trata de una mera suposición, resultando cualquier contestación a dicho punto de pericia de carácter subjetivo.

En cuanto a la objeción a dichos puntos adelante no se hará lugar, pues el perito debe tener un criterio objetivo al momento de emitir dictamen, en consecuencia sus conclusiones y respuestas a los puntos periciales no debe escapar de tal requisito. A todo evento en caso de así considerarlo tendrá

las herramientas necesarias para impugnar la pieza pericial. Asimismo es el propio perito el indicado en determinar las cuestiones que escapan de sus incumbencias profesionales. Por lo que, teniendo la propuesta modificatoria del punto pericial h) ofrecido por la accionada reconviniendo, y toda vez que no se advierten que dichos puntos periciales sean manifiestamente impertinente, improcedente y/o superfluos, a la oposición impetrada no ha lugar.

**3.3)** En cuanto a la pericial arquitectónica indica la actora que: *“Impugno en su totalidad la prueba pericial arquitectónica, por carecer de indicadores de tiempo y espacio que aporten prueba conducente a determinar los daños existentes en la propiedad previo a ser habitada por mis representados, al momento de la restitución de la vivienda a la Sra. Nova y en la actualidad, con el consecuente riesgo de que se imputen a mis representados daños que no tienen nexo de causalidad con sus actividades. Que por tal razón, la pericia resulta demasiado amplia e inconducente para determinar la realidad de los hechos controvertidos opuestamente relatados por ambas partes”*.

En lo que a ello respecta, se advierte que la pericial solicitada es acorde con la postura fáctica esgrimida por la reconviniendo, aunado que se solicita al perito que determine fecha estimativa en caso de poder realizarlo, y a todo evento tendrá la actora las herramientas impugnativas para cuestionar el correspondiente dictamen pericial.

**3.4)** En lo que hace a la oposición a la pericial inmobiliaria sostiene que: *impugno en su totalidad la pericia inmobiliaria ofrecida por la contraparte, atento que el estado actual de la vivienda es totalmente distinto al que tenía al momento de la locación, habiendo sido introducidas las mejoras por mis representados. Que por lo tanto, el valor de locación del inmueble corresponde ser determinado en el momento de la locación, de acuerdo a las características propias del inmueble en ese momento, y no*

*a las características mejoradas actuales, como así tampoco corresponde que se fije el valor actual de mercado sino por el contrario el que poseía en ese momento, ello teniendo presente las grandes variaciones que sucedieron desde ese momento a la actualidad en las condiciones de contratación de operativas similares. Por tal razón, el punto a no resulta conducente a la resolución del presente dado que el estado actual del inmueble es mejorado en relación al estado que tenía al momento de ser alquilado, el punto b resulta inconducente por la misma razón, dado que el valor actual del inmueble en nada se compara con el que tenía previo a las mejoras introducidas por mis representados, el punto d) excede del campo de experticia de una inmobiliaria, debiendo ser determinado en su caso por un perito tasador, el punto e) excede de los hechos planteados atento que debe circunscribirse en todo caso al estado comparativo del inmueble al momento de ser entregado a los actores en primer lugar y al ser restituido a la Sra. Nova en último lugar, sin que pueda el perito identificar las consecuencias del mal uso que le de la Sra. Nova con posterioridad a la toma de posesión del inmueble hace más de un año, el punto f) excede del campo de experticia del perito solicitado sin que éste pueda expedirse respecto de cuestiones estructurales y de instalación que corresponden a un perito constructor”.*

Que haciendo prevalecer el principio de amplitud probatoria, en el entendimiento de que la prueba requerida no resulta ser manifiestamente improcedentes o superfluas o meramente dilatoria, y teniendo presente lo dispuesto por los arts. 349 y 367 del CPCC, como así también que es el propio profesional designado el encargado de determinar los puntos que escapan de su saber profesional, es que a la oposición impetrada no haré lugar.

**3.5)** Finalmente, en cuanto a la oposición a la fijación de audiencia supletoria respecto del testigo Darío BELLO, siendo atendibles los

argumentos vertidos por la parte oferente al momento de contestar la oposición, y advirtiendo que su producción no genera demora en la tramitación de autos ni tampoco un gravamen irreparable a la accionada, y a los efectos de no vulnerar el derecho de defensa de la actora, a la oposición no se hará a lugar.

4) Conforme todo lo expuesto, habiendo analizado las oposiciones deducidas en autos conforme los hechos alegados por las partes, y sin perder de vista el principio de amplitud probatoria, a efectos de garantizar el debido proceso y la defensa en juicio; y sin perjuicio de la valoración que se haga de la prueba al momento del dictado de la sentencia, a las oposiciones impetradas no se hará a lugar.

En consecuencia,

**RESUELVO:**

1) No hacer lugar a la oposición realizada por la parte actora respecto de la informativa a ARCA y ARTRN, por lo que líbrese oficio a los organismos, personas y/o entidades al que refiere al pto XVIII, inc 3 punto A y B a los fines indicados; bajo la forma del Art. 371 del CPCC, y apercibimiento establecido en los Arts. 369 y 370 del CPCC que se transcribirán.

Hágase saber que en el caso de remisión de oficio por correo electrónico sin acuse de "recibido" o negativa en la recepción del mismo en forma presencial, podrá la parte oferente de dicha prueba librar cédula electrónica y/o cédula ley 22172 con adjunción de dicho oficio a los fines de su diligenciamiento.

2) No hacer lugar a la oposición de los puntos F y H de la pericial Psicológica y estese a lo dispuesto para la misma prueba de la parte actora en audiencia del 17/4/2026.

3) No hacer lugar a la oposición a la prueba arquitectónica por lo que designo perito a González Darío Alfredo (Tel: 0298-154588065; Email:

arq.dariogonzalez@gmail.com), quien deberá ser notificada en el término de 10 días de la presente bajo el apercibimiento del art. 407 del CPCC, y la misma deberá aceptar el cargo dentro del 3° día de notificada por cédula electrónica al domicilio real o DRE en los términos del art. 121 del CPCC, bajo apercibimiento de remoción, y que una vez aceptado el cargo deberá expedir su informe sobre los puntos de pericia propuestos en el plazo de 15 días. Asimismo, hágase saber que de no concurrir o no aceptar el cargo la perita deberá la parte instar la designación de otro/a perito/a en el término de 10 días, bajo apercibimiento del art. 416 del CPCC.

4) No hacer lugar a la oposición a la pericial inmobiliaria por lo que designo perita inmobiliaria a Pino Irma Alejandra (Tel:0299523788, 0299 - 155237888, 2995237888; Email :alejandra.pino.prop@gmail.com), quien deberá ser notificada en el término de 10 días de la presente bajo el apercibimiento del art. 407 del CPCC, y la misma deberá aceptar el cargo dentro del 3° día de notificada por cédula electrónica al domicilio real o DRE en los términos del art. 121 del CPCC, bajo apercibimiento de remoción, y que una vez aceptado el cargo deberá expedir su informe sobre los puntos de pericia propuestos en el plazo de 15 días. Asimismo, hágase saber que de no concurrir o no aceptar el cargo la perita deberá la parte instar la designación de otro/a perito/a en el término de 10 días, bajo apercibimiento del art. 416 del CPCC.

5) No hacer lugar a la oposición de parte demandada respecto de la fijación de nueva audiencia testimonial; por ende, cítese a prestar declaración testimonial supletoria a Darío BELLO a la audiencia de prueba fijada para el día **11 de junio de 2026 a las 13:00 horas**, la que se realizará bajo la modalidad de audiencia judicial remota. Hágase saber que la invitación ZOOM de la audiencia fijada precedentemente se encontrará disponible en PUMA.

6) La imposición en costas de la presente incidencia será considerada en las

genéricas a determinar al momento de dictar sentencia.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mdw / ps

***PAOLA SANTARELLI***

***Jueza***