

Viedma, 24 de junio de 2026.

**EXPEDIENTE: GATTONI ROGELIO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO, N° VI-31601-C-0000**

**ANTECEDENTES:**

1.- En fecha 05/11/2021 se designa perita tasadora a la martillera y corredora pública, Laura Noemí Menelik, a fin de realizar el avalúo de los bienes integrantes del acervo hereditario.

2.- En fecha 12/11/2021 acepta el cargo, presta juramento de desempeñarlo fielmente y constituye domicilio legal en esta ciudad, quedando investida como auxiliar de justicia para el cumplimiento de la labor encomendada.

3.- En fecha 22/08/2022 la perita tasadora manifiesta dificultades para individualizar con precisión el objeto de la labor encomendada, en atención a la extensión del expediente y a la existencia de actuaciones tanto en soporte digital como papel. En tal sentido, solicita se le indiquen detalladamente los bienes comprendidos en la pericia, las personas con quienes deba coordinar el acceso a los inmuebles a tasar y, para el supuesto de encontrarse éstos fuera de la ciudad de Viedma, se le otorgue una ampliación del plazo para la presentación del informe pericial.

4.- En fecha 01/09/2022 la heredera María Isabel Gattoni, representada por la Defensora de Pobres y Ausentes N° 5, Dra. María Dolores Crespo, contesta el traslado conferido respecto de la presentación efectuada por la perita tasadora Laura Noemí Menelik. En tal oportunidad manifiesta que la tasación debe recaer sobre la totalidad de los bienes integrantes del acervo hereditario oportunamente aprobado, remitiéndose al inventario, a las actuaciones periciales anteriores y a las impugnaciones obrantes en autos. Asimismo, informa que los bienes se encuentran ubicados en la localidad de San Antonio Oeste y zona rural aledaña, y considera adecuado conceder a la auxiliar un plazo mayor para la realización de la labor encomendada, en atención a la distancia y complejidad de las tareas a desarrollar.

5.- En fecha 14/10/2022 la perita referida fija fecha de visita a los inmuebles a tasar. Durante el desarrollo de la labor encomendada formula diversas presentaciones vinculadas con la determinación de los bienes, el acceso a los inmuebles, la coordinación de inspecciones y requerimientos destinados a posibilitar el cumplimiento de la tarea pericial.

6.- En fecha 01/03/2023 la perita presenta informe de tasación respecto del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 17-1-C-177-04, ubicado en calle Belgrano N°

1070 de la localidad de San Antonio Oeste, Provincia de Río Negro, asignándole un valor de U\$S 80.000. Asimismo, informa las dificultades existentes para concretar la tasación del inmueble rural integrante del acervo hereditario y solicita diversas medidas tendientes a posibilitar su realización.

7.- Corrido el pertinente traslado, en fecha 17/03/2023 la heredera María Isabel Gattoni impugna la tasación efectuada respecto del inmueble de Belgrano N° 1070 de la localidad de San Antonio Oeste y formula diversas observaciones vinculadas a la labor pericial. En fecha 22/03/2023 la perita contesta la impugnación y ratifica las conclusiones de su informe.

8.- Mediante sentencia interlocutoria de fecha 13/09/2024 se rechaza el pedido de remoción de la perita Laura Noemí Menelik, se aprueba la tasación correspondiente al inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 17-1-C-177-04 y se disponen medidas destinadas a posibilitar la prosecución de la labor pendiente respecto del inmueble rural.

9.- Con posterioridad continúan las actuaciones tendientes a completar el avalúo del inmueble rural, disponiéndose distintas medidas vinculadas a la determinación de gastos, inspección del predio y producción de la pericia encomendada.

10.- En fecha 02/09/2025 la perito Laura Noemí Menelik presenta el informe de tasación correspondiente al inmueble rural integrante del acervo hereditario.

11.- Corrido el traslado pertinente, la heredera María Isabel Gattoni formula oposición e impugnación subsidiaria al informe pericial acompañado en fecha 029/08/2025. Sostiene que la auxiliar no habría dado adecuada respuesta a la totalidad de los puntos periciales oportunamente encomendados, particularmente en relación con la descripción y valoración de las mejoras existentes en el inmueble rural, el estado de viviendas, galpones, corrales, alambrados, caminos internos, aguadas, animales y demás elementos relevados en pericias anteriores. Asimismo, cuestiona el tratamiento otorgado a determinados bienes integrantes del acervo hereditario, entre ellos el vehículo Ford Taunus y otros derechos patrimoniales vinculados a operaciones de permuta referidas en autos, por entender que no fueron debidamente considerados. Del mismo modo, objeta la falta de valoración específica de la explotación de canteras existentes en el predio, de la antena de telecomunicaciones instalada en el inmueble y de la indemnización derivada de la expropiación efectuada por Vialidad Nacional, sosteniendo que tales circunstancias integran el valor económico del acervo hereditario y debieron ser ponderadas en el informe pericial. Finalmente solicita ampliaciones, explicaciones

complementarias y la producción de diversa información técnica destinada a cuantificar tales aspectos.

12.- Al contestar el traslado conferido en fecha 17/05/2026, la perito Laura Noemí Menelik rechaza las observaciones formuladas y ratifica íntegramente las conclusiones de su informe. Explica que la existencia de eventuales contratos vinculados a la instalación de antenas de telecomunicaciones o a actividades extractivas no permite por sí sola determinar un valor económico cierto, en tanto ello depende de acuerdos particulares cuyo contenido desconoce y respecto de los cuales no posee facultades para requerir información compulsivamente. Señala además que la determinación de reservas minerales, volúmenes explotables, calidad de materiales y rentabilidad de una cantera excede el ámbito propio de la tasación inmobiliaria y requeriría estudios técnicos especializados. Asimismo, sostiene que efectuó la inspección personal del inmueble, describió las mejoras observadas y valoró el predio conforme las condiciones constatadas al momento de la visita. Del mismo modo, brinda explicaciones respecto del tratamiento otorgado a los restantes bienes y derechos observados por la impugnante, indicando las razones por las cuales algunos de ellos no resultaban susceptibles de tasación autónoma en el marco de la encomienda recibida o carecían de incidencia relevante para la determinación del valor de mercado del inmueble tasado. Finalmente, ratifica el informe presentado y formula renuncia expresa e indeclinable al cargo de perito tasadora.

13.- Mediante providencia de fecha 29/05/2026 se tiene por contestada la impugnación formulada por María Isabel Gattoni, por efectuada la renuncia al cargo presentada por la perita Laura Noemí Menelik y se dispone el pase de las actuaciones a despacho para resolver.

#### **ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DE LO PLANTEOS:**

1.- Conforme surge de los antecedentes reseñados, corresponde resolver la oposición e impugnación subsidiaria formulada por la heredera María Isabel Gattoni respecto del informe pericial de tasación acompañado en fecha 02/09/2025 por la martillera y corredora pública Laura Noemí Menelik con relación al inmueble rural integrante del acervo hereditario. Asimismo, corresponde determinar los alcances que cabe atribuir a la renuncia al cargo presentada por dicha auxiliar de justicia mediante escrito de fecha 17/05/2026 y su incidencia respecto de la validez y eficacia de la labor pericial desarrollada en autos.

2.- Cabe recordar, en primer término, que mediante sentencia interlocutoria de fecha

13/09/2024 se rechazó el pedido de remoción de la perita tasadora Laura Noemí Menelik, se aprobó la tasación del inmueble identificado catastralmente como 17-1-C-177-04, sito en calle Belgrano N° 1070 de la localidad de San Antonio Oeste, y se dispusieron medidas para posibilitar la continuación de las tareas pendientes.

En consecuencia, la valuación del referido inmueble urbano se encuentra firme y consentida, por lo que no constituye materia de examen en el presente pronunciamiento. Así, la cuestión a resolver queda circunscripta a la impugnación formulada contra el informe pericial acompañado en fecha 29/08/2025, en cuanto allí se aborda la tasación del inmueble rural y el tratamiento de los restantes bienes, derechos y extremos observados por la heredera impugnante, así como a los alcances de la renuncia al cargo formulada por la auxiliar de justicia en fecha 17/05/2026.

3.- Sentado ello, se observa que la impugnación deducida no se dirige a demostrar errores metodológicos concretos en la determinación del valor asignado por la auxiliar de justicia, sino que cuestiona principalmente la suficiencia de la labor desarrollada. En tal sentido, la impugnante sostiene que la perito no habría dado adecuada respuesta a la totalidad de los puntos periciales oportunamente encomendados, cuestionando la valoración de las mejoras existentes en el predio, el tratamiento otorgado a determinados bienes integrantes del acervo hereditario y la ausencia de una cuantificación económica específica respecto de la explotación de canteras, la instalación de una antena de telecomunicaciones y otros aprovechamientos económicos existentes sobre el inmueble.

4.- Corresponde ahora examinar concretamente las observaciones formuladas por la impugnante respecto del contenido de la pericia acompañada en fecha 2/09/2025.

En tal sentido, las críticas se encuentran dirigidas, principalmente, a cuestionar que la auxiliar de justicia no habría considerado adecuadamente determinadas mejoras existentes en el inmueble rural, ciertos bienes integrantes del acervo hereditario, así como la existencia de una cantera, una antena de telecomunicaciones y la incidencia económica que tales circunstancias tendrían sobre el valor del predio.

Sin embargo, del examen del informe pericial y de las explicaciones brindadas al contestar la impugnación, surge que la perito efectuó la inspección personal del inmueble, describió las mejoras observadas al momento de la visita, explicó el tratamiento otorgado a los distintos bienes relevados y expuso las razones técnicas por las cuales determinados extremos no podían ser objeto de una cuantificación económica autónoma con los elementos disponibles.

Particularmente, señaló que los eventuales beneficios económicos derivados de contratos vinculados a la instalación de antenas de telecomunicaciones dependen de acuerdos privados cuyo contenido, vigencia, modalidad de explotación y contraprestaciones económicas no fueron puestos a su disposición ni obran acreditados en autos. Del mismo modo, respecto de la cantera existente en el predio, explicó que la determinación de reservas, calidad de materiales, volumen explotable y rentabilidad futura requiere conocimientos técnicos especializados ajenos al ámbito propio de una tasación inmobiliaria. Dicha conclusión se ve corroborada por los informes incorporados en autos. En efecto, respecto de la antena, la empresa Redes Go informó que la instalación fue autorizada en forma verbal y que no existe instrumento o contrato que permita conocer condiciones económicas concretas de uso, canon o contraprestación. A su vez, Telefónica Móviles Argentina S.A. informó un promedio anual orientativo para este tipo de instalaciones, aunque aclaró que su determinación depende de factores propios de cada caso, tales como ubicación geográfica, cantidad de clientes alcanzados y volumen de tráfico.

En cuanto a los animales, mejoras, vehículos y demás elementos materiales observados por la impugnante, la perita también brindó respuesta concreta. En particular, dejó asentado que no observó animales en el inmueble, describió las mejoras existentes, el estado de los caminos internos, alambrados y construcciones, y consignó que los vehículos automotores relevados se encontraban en estado de chatarra. Tales apreciaciones fueron efectuadas a partir de la inspección personal practicada y no fueron desvirtuadas mediante prueba técnica idónea. Del mismo modo, en cuanto a las canteras, la Secretaría de Minería informó la existencia de canteras declaradas únicamente en una de las parcelas, indicó que no cuenta con información sobre calidad y cantidad posible de explotación, y precisó que para estimar el valor económico de una explotación se requiere un estudio técnico-económico basado en volumen extraíble, costos de extracción y precios de mercado. Además, señaló expresamente que la existencia de canteras no genera por sí misma un mayor valor del inmueble, sino un eventual rédito económico al titular mientras se realice la explotación del recurso.

En consecuencia, los informes producidos no desvirtúan las conclusiones de la perita, sino que refuerzan la razonabilidad de su explicación en cuanto a la imposibilidad de asignar, con base objetiva suficiente, una cuantificación económica autónoma a tales aprovechamientos dentro de la tasación inmobiliaria practicada.

Asimismo, las explicaciones brindadas respecto de las mejoras existentes en el

inmueble, del vehículo Ford Taunus y de los restantes bienes y derechos observados por la impugnante, incluidos aquellos vinculados a animales y derechos patrimoniales referidos en autos, no fueron desvirtuados mediante prueba técnica idónea ni por elementos objetivos que permitan concluir en la existencia de errores, omisiones o inconsistencias relevantes susceptibles de afectar la validez del dictamen.

Por otra parte, en lo relativo a la indemnización derivada de la expropiación efectuada por Vialidad Nacional, corresponde señalar que se trata de un eventual crédito o derecho patrimonial que podría integrar el activo hereditario, pero que resulta conceptualmente distinto del valor intrínseco del inmueble objeto de tasación, razón por la cual su falta de cuantificación dentro del informe pericial no constituye una omisión apta para descalificar la valuación producida.

En consecuencia, no advirtiéndose error metodológico, inconsistencia técnica ni omisión relevante susceptible de privar de eficacia al dictamen, corresponde rechazar la impugnación formulada y otorgar eficacia probatoria al informe pericial acompañado en fecha 2/09/2025.

5.- En virtud de lo expuesto, corresponde rechazar la impugnación formulada por María Isabel Gattoni respecto del informe pericial acompañado en fecha 2/09/2025 por Laura Noemí Menelik y tener presente la renuncia formulada por la auxiliar de justicia.

6.- En cuanto a la renuncia formulada por Laura Noemí Menelik, corresponde tenerla presente en los términos ya admitidos en autos.

Tal renuncia constituye una manifestación expresa e inequívoca de voluntad que impide exigirle la realización de nuevas tareas en el expediente.

No obstante, dicha circunstancia no priva de eficacia a las actuaciones válidamente cumplidas durante el desempeño del cargo ni torna abstracta la impugnación deducida.

Por el contrario, la labor pericial efectivamente desarrollada conserva plena virtualidad procesal y debe ser valorada conforme las reglas de la sana crítica.

En consecuencia, y desestimadas las observaciones formuladas por la heredera impugnante, corresponde otorgar eficacia probatoria al informe acompañado y tener por concluida la cuestión vinculada al avalúo del inmueble rural integrante del acervo hereditario.

Lo expuesto no implica emitir pronunciamiento respecto de los gastos denunciados ni de la eventual retribución que pudiere corresponder a la auxiliar de justicia por la labor efectivamente desarrollada, cuestiones que no integran el objeto de la presente incidencia y que podrán ser consideradas en estas actuaciones de mediar petición

concreta y conforme su estado.

### **RESOLUCIÓN**

I.- Rechazar la impugnación formulada por María Isabel Gattoni respecto del informe pericial acompañado en fecha 29/08/2025 por la martillera y corredora pública Laura Noemí Menelik y, en consecuencia, aprobarlo en cuanto fue materia de observación en la presente incidencia.

II.- Tener presente la renuncia al cargo formulada por la perita tasadora Laura Noemí Menelik, sin perjuicio de la validez de la labor efectivamente desarrollada.

III.- Firme la presente, continúese con el trámite sucesorio según su estado.

IV.- Sin costas, atento las particularidades de la cuestión debatida y el modo en que se resuelve (art. 62, segundo párrafo, CPCC).

V.- Notificar de conformidad con las previsiones de los arts. 120 y 138 del CPCC.

**Leandro Javier Oyola**

**Juez**