

Viedma, 28 de agosto de 2026.

VISTO: los presentes autos caratulados "**MALIS, ANA BELÉN C/ JALABERT, GERMAN FEDERICO S/ ORDINARIO-DAÑOS Y PERJUICIOS, RESCISIÓN DE CONTRATO**", en trámite por expte. nro. VI-00802-C-2023, puestos a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO:

I) Que la actora, mediante escrito E0133, denuncia el acaecimiento de un hecho sobreviniente, consistente en la presentación por parte de la contraria (mov. E0129 de fecha 13/03/2026) de un informe actualizado, respecto de la cotización de lotes de terreno en el emprendimiento “Pueblo Nuevo”.

Indica que la denunciada valuación en ese desarrollo inmobiliario, constituye el objeto de los recursos de apelación que tramitan ante ese Tribunal, siendo por tanto este hecho sobreviniente, estrictamente de mérito respecto de lo que considera un reconocimiento del demandado, sobre uno de los hechos constitutivos tanto de la litis, como del agravio. Es más, indica que la contraria justamente ratifica la conclusión del agravio por el que el monto reconocido por la sentencia como “valor del lote”, impide a su parte adquirir otra parcela de aquellas comercializadas por la accionada.

Señala en su presentación que el hecho sobreviniente habilita al magistrado, conforme régimen procesal del art. 163 inc. 6º ap. 2º del CPCCN y BA, a considerarlo al momento de sentenciar, incluso sin necesidad de su invocación por los litigantes. Entiende que tal facultad, aunada con el deber de fundamentar las decisiones (art. 34 inc. 5º CPCC) y el de ordenar diligencias necesarias tendientes a esclarecer la verdad de los hechos, (art 36 inc. 4º del CPCCN (según ley 25.488), juntamente con lo previsto en el art 163 inc. 6º ap. 2º, conlleva a considerar los hechos constitutivos modificativos o extintivos de oficio, por todo lo cual solicita que, en oportunidad de resolver el recurso en trámite se tenga presente el hecho sobreviniente denunciado, haciéndose mérito de lo manifestado por

la demandada, tanto como parte como profesional en la venta inmobiliaria, respecto del valor del inmueble objeto de autos.

II) Que, de tal petición se corrió traslado el 03/06/2026, contestando la contraria el día 11/06/2026, requiriendo a su rechazo.

Considera que no se configura en autos un hecho sobreviniente ni nuevo en los términos del art. 137 del CPCC, toda vez que la información por ella suministrada no implica reconocimiento ? aceptación de los agravios expuestos por la contraparte en su recurso de apelación.

Aprecia que la documentación acompañada resulta ajena a la controversia objeto de estos autos, las tasaciones efectuadas tuvieron por exclusivo objeto obtener el levantamiento de la medida cautelar decretada en primera instancia y, además, se refieren a lotes distintos al inmueble materia de la litis. A ello agrega que cada unidad posee una valuación propia e individualizada, por lo que las tasaciones informadas respecto a lotes ofrecidos a embargo, no constituyen prueba idónea, pertinente ni suficiente para enervar la pericia oficial obrante en autos, ni pueden ser invocadas como elemento demostrativo de una eventual variación de los valores de plaza respecto del bien específico objeto del proceso.

Señala que la pericia realizada en autos -cuya producción fue ofrecida por la propia actora- constituye la única prueba técnica que debe ser valorada al momento de resolver los recursos de apelación pendientes, por referirse específicamente al bien litigioso. Asimismo, destaca que las tasaciones privadas acompañadas carecen de la imparcialidad, rigor técnico y contralor judicial que caracterizan a la pericia oficial, por ser unilaterales, carentes de la garantía de contradicción y del control pericial previsto en el Código Procesal, por lo que no pueden equipararse ni prevalecer sobre la prueba pericial producida en legal forma dentro del proceso. Concluye que la actora, al no haber logrado oportunamente enervar las conclusiones periciales, pese a su actividad impugnatoria, pretende introducir

extemporáneamente elementos probatorios ajenos, en clara violación al principio de eventualidad, al de preclusión y a las previsiones del art. 137 del Código Procesal Civil y Comercial. Por todo lo cual, solicita su rechazo.

III) Que así trabada la cuestión en despacho, pese al yerro de ambas partes en describir la normativa vigente aplicable al caso, puesto el Tribunal a evaluar la procedencia de la petición ya expuesta, cotejadas las constancias de la causa, y los términos recursivos, cabe indicar que este órgano jurisdiccional, en función de lo dispuesto por el artículo 146 y 145 inc. 6 del CPCC tiene la facultad de *"... hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos o extintivos producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos"*.

Por otra parte, también debemos señalar que la presentación del informe de la cotización ya es un elemento incorporado al expediente, por lo que nada corresponde resolver en este estado respecto a su eventual incorporación, pues en todo caso el Tribunal deberá establecer al momento de resolver el recurso, si considera que es un elemento pertinente para su decisión, en función de los agravios articulados por las partes.

En consecuencia, corresponde rechazar el planteo articulado por la actora, sin perjuicio de tener presente las posturas expresadas por las partes para la oportunidad en que se resuelvan los recursos oportunamente interpuestos.

Por lo expuesto, con la abstención de la Dra. Ignazi, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I.- Rechazar el planteo articulado por la actora, sin perjuicio de tener presente las posturas expresadas por las partes para la oportunidad en que se resuelvan los recursos interpuestos.

II.- No imponer costas, atento el modo en que se resuelve.

III.- Regístrese, protocolícese y notifíquese de conformidad con los arts.

120 y 138 del CPCC y, firme que se encuentre, vuelvan para la continuidad del trámite en Alzada.-

**GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ - PRESIDENTE, MARIA LUJAN
IGNAZI - JUEZ, ARIEL GALLINGER - JUEZ. ANTE MI: ANA
VICTORIA ROWE - SECRETARIA.-**