

Cipolletti, 29 de junio de 2026.-

AUTOS Y VISTAS: Las presentes actuaciones caratuladas: "[ACTOR_1]" C/ '[DEMANDADO_1]' S/ **LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL** ", Expte. N° 'CI-35197-F-0000' en las que debo dictar sentencia; de las que,

RESULTA:

Que en fecha 19/11/2025 se presenta la Sra. '[DEMANDADO_1]', con patrocinio letrado, impugnando la pericia efectuada por la perito CAMAÑO, Victoria Mariana V. remitida por el Juzgado de Familia 4ª Nominación de Córdoba.-

Señala que la perito de parte, Sra. Karina Celador, elaboró oportunamente un informe en disidencia respecto del informe presentado por la perito CAMAÑO, presentando una "disidencia" únicamente respecto de la valuación del inmueble ubicado en '[DIRECCION_1]', Villa Allende, provincia de Córdoba por considerar que el criterio valorativo utilizado no refleja adecuadamente las características, ubicación ni el valor real de mercado del bien.-

Acompaña informe confeccionado por la Sra. Karina Celador, quien discrepa con la pericia agregada en autos, únicamente en lo atinente a la valorización del inmueble ubicado en '[DIRECCION_2]', al cual la perito CAMAÑO le atribuye un incremento del treinta por ciento (30%) en razón de sus características arquitectónicas, estimación con la que discrepa de manera categórica.-

Señala que CAMAÑO reconoce que el inmueble se emplaza dentro del Área Protegida del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de la Ciudad de Villa Allende, conforme la Ordenanza Municipal N.º 38/05, que comprende el tramo de [NOMBRE_1], donde se sitúan edificios de relevancia histórica como la Iglesia Nuestra Señora del Carmen y diversas residencias de valor, algunas proyectadas por el Arq. Augusto César Ferrari. Sin embargo, sostiene que la profesional omitió ponderar las desventajas concretas que dicha protección normativa acarrea desde el punto de vista económico, funcional y de

mercado, lo cual resulta indispensable para una valuación objetiva.-

Luego, enumera las consideraciones técnicas y económicas que a su criterio fueron soslayadas en la pericia: el inmueble data del año 1938 y presenta un elevado grado de obsolescencia, con cañerías originales que requieren reemplazo integral, lo que implica la rotura de pisos, revestimientos, azulejos y estructuras, generando costos de intervención considerables. Añade que la normativa patrimonial impone severas restricciones para modificar, demoler, cambiar el uso o transferir el bien, afectando su rentabilidad y reduciendo significativamente el universo de potenciales adquirentes. Destaca asimismo que los propietarios de este tipo de inmuebles no reciben incentivos ni compensaciones estatales proporcionales a las cargas y obligaciones que deben afrontar, y que tanto la doctrina como la jurisprudencia coinciden en que tales limitaciones constituyen una restricción concreta al derecho de propiedad que debe traducirse en una disminución del valor de mercado, y no en un argumento para incrementarlo.-

Pone de relieve una incoherencia técnica que considera determinante: la perito CAMAÑO valúa el inmueble en la suma de pesos [MONTO_1], al tiempo que afirma que los 384 m² construidos -del año 1938- carecen de valor por su antigüedad y estado de deterioro. Sostiene que ambas conclusiones resultan incompatibles entre sí: si la superficie edificada no posee valor en razón de su deterioro, no puede al mismo tiempo atribuirse un plus valuatorio basado en supuestas cualidades arquitectónicas, máxime cuando el bien se encuentra condicionado por las severas restricciones del régimen patrimonial vigente.-

En consecuencia, solicita al suscripto que, si así lo estimare pertinente, ordene una ampliación de la pericia o disponga una nueva

intervención valuatoria a cargo de otro profesional, bajo parámetros que respeten el marco legal y urbanístico vigente.-

Sustanciado el pertinente traslado con la perito CAMAÑO, en fecha 12 de mayo de 2026 se agrega informe remitido por esta última. Allí, la perito responde punto por punto a las objeciones formuladas por la Sra. '[DEMANDADO_1]', y ratifica el valor oportunamente determinado para el inmueble en cuestión.-

En relación a la alegada obsolescencia del inmueble por datar del año 1938, señala que durante la inspección ocular se constató que la vivienda se encuentra efectivamente habitada y cuenta con todos los servicios básicos -agua, luz y gas- en pleno funcionamiento. Indica que no se observaron signos de obsolescencia funcional ni estructural, evidenciándose únicamente la necesidad de reparaciones de mantenimiento preventivo y correctivo de carácter habitual, por lo que concluye que la propiedad resulta totalmente habitable.-

Respecto de las supuestas restricciones severas que la normativa patrimonial impondría para modificar, demoler, cambiar el uso o transferir el bien, aclara que la Ordenanza N.º 38/05 establece en realidad una única restricción de uso: la destinación exclusiva del inmueble a fines residenciales, agregando que las modificaciones requieren autorización mediante resolución, lo cual no constituye una limitación de entidad significativa. Explica que el propósito de la norma es preservar el nivel paisajístico del corredor urbano, admitiéndose obras interiores o en la parte posterior del inmueble en tanto se conserve la fachada. Refuerza este punto con los registros catastrales, que dan cuenta de modificaciones y ampliaciones realizadas en los años 1995 y 1996, así como de la construcción de una piscina en el año 2008, lo que evidencia la flexibilidad operativa que la normativa permite en la práctica.-

En cuanto a la ausencia de incentivos estatales para propietarios de inmuebles patrimoniales, señala que la Provincia de Córdoba sí cuenta con beneficios dirigidos a los propietarios, citando como ejemplo la eximición impositiva aplicable a personas adultas mayores o en situación de vulnerabilidad, beneficio que opera con independencia del tipo de inmueble y que, en consecuencia, no incide sobre el valor de mercado del bien.-

Sobre la incoherencia técnica que le fuera señalada -consistente en asignar valor cero a los metros construidos de 1938 y al mismo tiempo incrementar el valor por atributos arquitectónicos-, aprovecha la ampliación de su pericia para profundizar la explicación de la relación entre valor y depreciación. Sostiene que, si bien la tasación técnica deprecia el inmueble por antigüedad, los bienes integrantes del patrimonio protegido no siguen esa lógica convencional, dado que se revalorizan en razón de su carácter histórico y su ubicación. Agrega que construir o restaurar este tipo de propiedad resulta entre un treinta y un sesenta por ciento más costoso que una obra nueva -tomando el treinta por ciento como base mínima-, debido a la mano de obra especializada, los materiales específicos requeridos y los imprevistos propios de las estructuras antiguas, factores que inciden directamente en un mayor valor de reventa con independencia de lo que arroje la depreciación contable.-

Aclara asimismo que en las fórmulas aplicadas se asignó valor cero al bloque constructivo del año 1938, y que en consecuencia la valuación consideró únicamente los bloques correspondientes a los años 1995 y 1997, sin computar tampoco el valor de la piscina. Afirma que el valor resultante del inmueble queda determinado, en definitiva, por dichos bloques y por el valor del terreno, siendo el incremento porcentual aplicado el reflejo del valor arquitectónico e histórico del

bien, cuya procedencia técnica la profesional considera debidamente fundada.-

Concluye ratificando que la valuación del inmueble en la suma de pesos [MONTO_1] se encuentra ajustada a la realidad y ha sido elaborada con total objetividad.-

Corrido el traslado de la ampliación de informe remitido por la perito CAMAÑO, se presenta la Sra. '[DEMANDADO_1]', manifestando que el monto tasado por la perito designada en autos no refleja la realidad del mercado inmobiliario. En primer lugar, señala que cualquier reforma que deba realizarse en la propiedad debe atravesar un trámite administrativo de carácter burocrático ante el Municipio, regido por la ordenanza vigente al momento de su gestión, el cual requerirá previsiblemente la contratación de profesionales habilitados en la materia, lo que incrementa los costos y complejiza la intervención. En segundo lugar, destaca que las últimas reformas efectuadas en la propiedad datan de los años 1995 y 1997, es decir, de hace más de veintinueve y treinta y un años respectivamente, mientras que la intervención del año 2008 únicamente afectó el sector exterior del inmueble, sin que desde entonces se hayan realizado obras de relevancia en la estructura interna.-

En tercer lugar, reitera que el costo de las reparaciones necesarias en este tipo de propiedades resulta más elevado que el de una obra nueva, con una sobrecarga estimada de entre el treinta y el sesenta por ciento.-

A partir de estas premisas, concluye que, a pesar de que el valor cotizado en la tasación se mantenga formalmente, en el marco real de la oferta y la demanda el inmueble tiene un valor de mercado sensiblemente inferior. Sostiene que la propiedad, si bien es habitable por contar con servicios básicos, presenta un notorio deterioro que

ningún eventual comprador estaría dispuesto a reconocer en el precio de adquisición, debiendo necesariamente deducirse del valor tasado el costo de las reparaciones requeridas. Afirma que el monto determinado en la pericia constituye únicamente un valor referencial para iniciar una negociación de venta, pero no el valor real que hoy ofrece el mercado inmobiliario, el cual, siendo coherente con el estado del bien, resulta considerablemente menor. Refuerza esta conclusión señalando que la propia tasadora, al no negar que el inmueble merece una importante restauración, corrobora indirectamente que su valor efectivo debe ser reducido en una proporción equivalente al costo de dichas reparaciones, estimado entre el treinta y el sesenta por ciento del monto establecido en la pericia.-

En fecha 27/05/2026 pasan las presentes actuaciones a despacho para resolver.-

Y CONSIDERANDO:

Que la parte demandada impugna la pericia efectuada por la perito CAMAÑO, expresando su disconformidad únicamente con el valor de la tasación realizada sobre el inmueble ubicado en '[DIRECCION_1]', Villa Allende, provincia de Córdoba.-

En cuanto a los argumentos invocados por la Sra. '[DEMANDADO_1]' para fundar su impugnación, he de señalar que los mismos no buscan atacar una falencia o vicio concreto en que haya incurrido la perito que dé cuenta de una clara violación a la legislación aplicable o que invalide el valor intrínseco del informe presentado. En rigor, se advierte que la demandada rechaza el resultado de la tasación por entender que el incremento del treinta por ciento (30%) atribuido en razón del valor arquitectónico del bien inmueble en cuestión no refleja su valor real de mercado, alegando que este último valor es bastante menor al obtenido por la perito, todo ello sin aportar elementos técnicos de entidad suficiente para sustentar dicha postura.-

En este orden de ideas, se ha dicho que: *"es imprescindible presentar elementos de juicio que le permitan concluir sobre el error o el*

adecuado uso que el experto hubiera hecho de los conocimientos científicos de los que, por su profesión o título habilitante necesariamente ha de suponerse dotado" (cf. Ana Clara Pauletti – Impugnación de la pericia de demás contingencias ulteriores al informe pericial – Rev. Derecho Procesal Rubinzal Culzoni -2012-2 p.72/729).-

En consecuencia, encuentro que no existe motivo alguno para apartarse de lo que informara la perito CAMAÑO, que fuere convocada en auxilio de esta Unidad Procesal en función de su idoneidad. Pues el peritaje ha sido elaborado por una persona que posee conocimientos especiales sobre la materia (art. 404 del CPCC) y que ha cumplido con las exigencias legales (art. 419 del CPCC). Máxime cuando además no existen elementos de juicio suficientes tendientes a relativizar la solvencia del dictamen cuestionado por lo que -adelantando desde ya mi decisión- corresponde rechazar la impugnación planteada por la Sra. '[DEMANDADO_1]'.-

Ingresando a un análisis más detallado de los argumentos expuestos por la Sra. '[DEMANDADO_1]', particularmente en lo relativo a las supuestas restricciones que la "normativa patrimonial" impondría sobre el inmueble en cuestión, la perito respondió con precisión que la Ordenanza N.º 38/05 establece como única restricción de uso la destinación exclusiva del bien a fines residenciales -art. 2-, previéndose en su artículo 3 que las modificaciones requieren autorización mediante resolución, lo que no constituye una limitación de entidad significativa. Añadió que los registros catastrales dan cuenta de modificaciones y ampliaciones realizadas en los años 1995 y 1996, así como de la construcción de una piscina en el año 2008, lo que evidencia en los hechos la flexibilidad que la normativa admite respecto de obras interiores y en sectores no visibles desde la vía

pública, en tanto se preserve la fachada.-

Por otro lado, respecto del alegado deterioro del inmueble y su incidencia sobre el valor de mercado, la perito señaló que durante la inspección ocular se constató que la vivienda se encuentra habitada, con todos los servicios básicos -agua, luz y gas- en pleno funcionamiento, sin que se observaran signos de obsolescencia funcional ni estructural, evidenciándose únicamente la necesidad de reparaciones de mantenimiento preventivo y correctivo de carácter habitual.-

Asimismo, la perito dejó en claro, en su ampliación de pericia, que el inmueble en cuestión al formar parte de los inmuebles con "patrimonio protegido", no responde a la lógica convencional de depreciación por antigüedad, dado que su valor histórico y su localización generan una revalorización en el mercado inmobiliario.-

En función de lo dicho hasta aquí, se puede concluir que la impugnante no ha aportado elementos de prueba para justificar un apartamiento de la opinión de la experta y que demuestren que las conclusiones de ésta última se apoyan en *"criterios y fundamentos reñidos con principios lógicos, máxima de experiencia, negaciones o violaciones a principios científicos o en elementos probatorios del proceso, provistos de mayor eficacia para provocar la convicción de la conclusión contraria..."* (CACC.Circ.II, Se.73,4-3-99, "Barreneche, Rubénh c/Puentes José María s/Ejecutivo"- Dres. J. Giménez, J. Joison - Pub. en J.C. T. 19- pág.55).-

Al respecto se ha dicho: *"... Para desvirtuar lo dictaminado por el perito en relación a un saber técnico que el juez no posee, es imprescindible presentar elementos de juicio que le permitan concluir sobre el error o el inadecuado uso que el experto hubiera hecho de los conocimientos científicos de los que, por su profesión, o título habilitante, necesariamente ha de suponerse dotado..."*.(CNacFedCC, Sala II, 14-06-2011; L.L Online, Ar/jur/45412/2011).-

A mayor abundamiento, cabe resaltar que "... *La impugnación debe constituir una "contra pericia" y, por ende, contener también como aquella una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde y no una mera alegación de pareceres subjetivos o simples generalizaciones, sin sustento en otros elementos de juicio ciertos y serios arrimados al proceso*". (CNCiv, Sala B, 15/12/05, "Mazzera, Ricardo H. c/Peralta, Fernando G. s/ daños y perjuicios").-

En autos, si bien la Sra. '[DEMANDADO_1]' respalda su impugnación con un informe elaborado por Karina Celador, lo cierto es que dicho informe emana de un profesional de parte, carente de la imparcialidad procesal que caracteriza al perito designado judicialmente. A su vez, cabe destacar que la perito contratada por la actora no tuvo acceso directo al inmueble, careciendo por tanto de la constatación ocular personal que constituye un presupuesto metodológico ineludible en toda valuación inmobiliaria seria y objetiva. A ello debe sumarse que las afirmaciones vertidas en el mentado informe no se encuentran respaldadas por metodología técnica o científica verificable, ni por relevamiento empírico alguno del bien en cuestión, reduciéndose en definitiva a apreciaciones de índole subjetiva que, por su propia naturaleza, resultan insuficientes para desvirtuar las conclusiones de una pericia oficial debidamente fundada en la constatación directa del inmueble, en la aplicación de criterios técnicos explicitados y en la idoneidad profesional de la experta designada judicialmente.-

Así las cosas, habiéndose rechazado la impugnación de la pericia en función de los argumentos expuestos hasta aquí, corresponde entonces determinar la base regulatoria para el cálculo de los honorarios profesionales de la Dra. LORENZINI, ELIDA NOEMI.-

A tal fin, y toda vez que no encuentro motivo razonable alguno para apartarme de los resultados obtenidos por el perito OROFINO como por la perito CAMAÑO en sus respectivas pericias, habré de efectuar la sumatoria de los valores de tasación de los 9 inmuebles integrantes del activo ganancial y que fueran consignados en las dos pericias de tasación practicadas en autos.-

En este sentido, conforme surge del informe pericial presentado en fecha 30/07/2025 por el perito OROFINO (movimiento PUMA N°

CI-35197-F-0000-E0073), el inmueble localizado en [DIRECCION_3] e individualizado como [NOMBRE_2]" fue tasado en un valor de dólares estadounidenses: (USD) 300.000. Por ello, resulta necesario proceder a su conversión a moneda nacional conforme al tipo de cambio oficial del Banco de la Nación Argentina - "valor de venta" del dólar- vigente a la fecha de la presente resolución.-

Consultada la página web oficial de la mentada entidad bancaria (<https://www.bna.com.ar/Personas>), se advierte en el apartado: "Cotización en Billetes" que el valor de venta del dólar al día de la fecha (29 de junio del corriente año) es de pesos: \$1.495, por lo que si se multiplica dicha suma por 300.000, se obtiene el valor en pesos argentinos del inmueble en cuestión: cuatrocientos cuarenta y ocho millones quinientos mil ([MONTA_2]).-

Aclarado lo anterior, respecto a la tasación de los inmuebles localizados en la provincia de Córdoba, del informe de tasación (link de acceso a la pericia de tasación:[NOMBRE_3]) presentado por la perito CAMAÑO en fecha 13/11/2025 (conf. movimiento N° CI-35197-F-0000-I0085) y su ampliación presentada en fecha 07/05/2026 (conf. movimiento N° CI-35197-F-0000-I0098), se desprende que la suma de los valores de tasación de los 8 inmuebles arroja el monto total de pesos: [MONTA_3].-

Así las cosas, sumados los valores de las tasaciones de los 9 inmuebles, se obtiene una suma total de pesos [MONTA_4] que será el Monto Base a utilizar para la determinación de los honorarios profesionales de la Dra. LORENZINI.-

Por otro lado, en cuanto a las costas de la presente incidencia de determinación de la base regulatoria para el cálculo de los honorarios profesionales, se imponen a la Sra. [DEMANDADO_1], en plena

concordancia con el criterio adoptado oportunamente en la sentencia definitiva dictada en autos en fecha 4 de abril de 2024. Al respecto, cabe agregar una consideración. Si bien la Sra. [DEMANDADO_1] sostiene que las costas deberían recaer sobre la Dra. LORENZINI, por no haber comparecido esta última a la audiencia prevista en el art. 24 de la Ley 2212, lo cierto es que dicho argumento no puede prosperar. Pues, la norma invocada dispone: *"Si no hubiere acuerdo, a propuesta de parte o de oficio, se designará perito que determinará el valor del bien. El tribunal establecerá a cargo de quién estará el pago del honorario de dicho perito, conforme las posiciones sustentadas respectivamente por las partes"*. De su texto se desprende con claridad que la disposición no establece distinción alguna en materia de costas en función de la comparecencia o incomparecencia de las partes a la audiencia, ni contempla sanción procesal alguna - consistente en la asunción del costo de los honorarios del perito- para quien no asista a dicho acto. En consecuencia, la inasistencia de la Dra. LORENZINI a la audiencia no constituye fundamento suficiente para modificar la imposición de costas dispuesta en la sentencia definitiva.-

Por todo lo expuesto precedentemente,

RESUELVO:

- 1) Rechazar la impugnación formulada por la parte demandada en relación al valor locativo del inmueble ubicado en '[DIRECCION_1]', Villa Allende, provincia de Córdoba.-
- 2) Determinar la base regulatoria para el cálculo de los honorarios profesionales de la Dra. LORENZINI, ELIDA NOEMI en la suma de pesos: \$1.478.792.389,29.-
- 3) En cuanto a las costas de la presente incidencia de determinación de la base regulatoria para el cálculo de los honorarios profesionales, se imponen a la Sra. [DEMANDADO_1] de conformidad con los fundamentos

expuestos en los considerandos.-

4) En consecuencia de lo dispuesto en los puntos "1)" y "2)", contándose en la actualidad con el monto base necesario para proceder a la regulación -habida cuenta de que en la sentencia definitiva dictada en autos en fecha 4 de abril de 2024 se había diferido dicha cuestión-, corresponde regular los honorarios profesionales a la Dra. LORENZINI, ELIDA NOEMI, en carácter de letrada patrocinante del Sr. [ACTOR_1], en la suma de pesos CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CATORCE CON 60/100 (\$ 55.454.714,60) (MB: \$1.478.792.389,29 /2 /2 * 15%), dejándose constancia que para la regulación, se ha tenido en consideración el objeto del proceso y tipo de trámite, las etapas de intervención, así como también, la calidad y extensión de las tareas desarrolladas y el resultado obtenido para su beneficiario. (arts. 6, 7, 8 y 36 de la Ley 2212 texto consolidado). Cúmplase con la ley 869.-

4) Por otro lado, contándose al día de la fecha con el monto base necesario para proceder a la regulación -habida cuenta de que en la sentencia dictada en autos con fecha 18 de febrero de 2021, que puso fin a la incidencia sobre nulidad, se había diferido expresamente dicha cuestión-, corresponde regular los honorarios profesionales de la Dra. ARROYO, FABIANA LAURA, en su carácter de letrada patrocinante de la Sra. [DEMANDADO_1], en la suma de pesos CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA CON 00/100 (\$ 425.330,00) (5 IUS); y los de la Dra. LORENZINI, ELIDA NOEMI, en carácter de letrada patrocinante del Sr. [ACTOR_1], en la suma de pesos CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA CON 00/100 (\$ 425.330,00) (5 IUS) dejándose constancia que para la regulación, se ha tenido en

consideración el objeto del proceso y tipo de trámite, las etapas de intervención, así como también, la calidad y extensión de las tareas desarrolladas y el resultado obtenido para sus beneficiarios. (arts. 6, 7, 9 y 34 de la Ley 2212 texto consolidado). Cúmplase con la ley 869.-

5) Se deja constancia que se ha procedido a vincular al representante legal de Caja Forense a los fines pertinentes.-

6) Asimismo, se deja constancia que se ha procedido a vincular al PUMA a la Dra. ARROYO FABIANA LAURA, y por el término de 72 hs., a fin que pueda tomar conocimiento de lo dispuesto en el punto "4)" del presente resuelvo.-

7) Regístrese.-

Dr. Jorge A. Benatti

Juez