

Cipolletti, 21 de agosto de 2026.-

AUTOS Y VISTAS: Las presentes actuaciones caratuladas: "[ACTOR_1]' C/ '[DEMANDADO_1]' Y OTRO S/ NULIDAD DE ACUERDO ", Expte. N° 'CI-02860-F-2025' en las que debo dictar sentencia; de las que,

RESULTA:

Que en fecha 27 de abril del corriente año (movimiento CI-02860-F-2025-E0072) se presenta el Sr. [DEMANDADO_1], con patrocinio letrado, impugnando los puntos de pericia arquitectónica, prueba que fuera ofrecida por la Sra. [ACTOR_1] en fecha 12 de abril del corriente año (movimiento CI-02860-F-2025-E0065).-

En cuanto al inmueble identificado como "[NOMBRE_1] 'El [NOMBRE_2]

[NOMBRE_3]' (Nomenclatura catastral [NOMBRE_4]), en primer lugar, impugna el punto "e)", referido a la determinación del porcentaje de obra total que resta ejecutar para alcanzar su completa finalización, con detalle de los trabajos faltantes rubro por rubro y el estado actual de cada uno. Sostiene que dicha prueba resulta impertinente e inconducente, en tanto versa sobre un estado del inmueble a futuro, ajeno a los hechos que conforman el objeto del proceso, sin que se advierta relación o vinculación alguna con lo controvertido en autos.-

En segundo lugar, se impugna el punto "f)", que requiere la confección de un listado detallado de tareas, trabajos y provisión de materiales necesarios para completar la obra hasta su entrega en condición "llave en mano", entendida como aquella en que la vivienda se encuentre en condiciones de habitabilidad plena, con instalaciones funcionando y terminaciones concluidas. Sustenta su impugnación en idéntico fundamento que el punto anterior, entiende que se trata de prueba impertinente e inconducente por versar sobre un estado futuro

del inmueble desvinculado de los hechos del proceso.

En tercer lugar, se impugna el punto "g)", mediante el cual se solicita al perito determinar la cantidad de días de obra que insumiría la ejecución de los trabajos faltantes, con sustento en estándares y rendimientos propios de la actividad de la construcción y en las condiciones del mercado local, indicando las premisas consideradas. Impugna este punto por coincidir con el fundamento del anterior, calificándolo de impertinente y ajeno al objeto de la causa. Se agrega que dicho requerimiento excede los hechos controvertidos en autos, procurando que el perito efectúe estimaciones técnicas y conjeturas sobre un aspecto sin vinculación con el origen y naturaleza del proceso, cuyo objeto —se recuerda expresamente— consiste en dilucidar la validez del acto jurídico y la eventual existencia de violencia y/o lesión al momento de su suscripción.

En cuarto lugar, se impugna el punto "h)", que requiere determinar el costo total de finalización de la obra, expresado en pesos argentinos y dólares estadounidenses, discriminado en materiales, mano de obra, honorarios de dirección técnica conforme a las escalas arancelarias correspondientes y otros gastos necesarios para la entrega llave en mano, con indicación de la fecha de referencia y la fuente de los valores consignados. Reitera el fundamento del punto "g").-

Por último, se impugna el punto "k)", cláusula residual que autoriza al perito a indicar cualquier otro aspecto técnico vinculado al estado de la obra que a su criterio profesional resulte relevante para la valoración del inmueble y los trabajos faltantes, adjuntando la documentación obtenida para su análisis. Considera este punto inadmisibles por su ambigüedad y amplitud, al habilitar al experto a expedirse sobre cuestiones ilimitadas. Objeta, en particular, que se le permita adjuntar documentación probatoria que podría afectar el

derecho de defensa, reiterándose además el cuestionamiento sobre la referencia a "trabajos faltantes" por tratarse de una cuestión ajena e inútil al objeto de autos.-

Por otro lado, con relación al inmueble identificado con Nomenclatura catastral: [NOMBRE_5], sito en [DIRECCION_ACTOR_1], en primer lugar, impugna el punto "j)", mediante el cual se solicita al perito que se expida sobre el estado de la instalación de calefacción del inmueble (caldera, radiadores, losas radiantes, calefactores, cañerías y chimeneas), indicando si funciona en condiciones adecuadas y seguras, si presenta deterioros o riesgos, y si resulta necesaria su reparación, puesta a punto o reemplazo. La demandada impugna este punto por resultar impertinente e inconducente, en tanto pretende que el perito se expida sobre cuestiones ajenas al objeto del proceso —la validez del acto jurídico y la eventual existencia de violencia y/o lesión—, sin guardar relación con los vicios del consentimiento e introduciendo cuestiones eventuales ajenas a la nulidad pretendida.-

En segundo lugar, se impugna el punto "k)", que requiere al perito expedirse sobre el estado de la instalación de desagüe cloacal y pluvial del inmueble, indicando si funciona correctamente o presenta pérdidas, obstrucciones, cañerías deterioradas o cámaras sépticas en mal estado, y si resulta necesaria su reparación, limpieza o reemplazo. Se impugna con idéntico fundamento que el punto anterior.-

En tercer lugar, se impugna el punto "l)", referido al estado de los revestimientos interiores y exteriores del inmueble (revoques, contrapisos, pisos, revestimientos de paredes y cielorrasos), solicitando se indique si presentan deterioros, desprendimientos, humedad, roturas u otros defectos, y si resulta necesaria su reparación o reemplazo, detallando los trabajos requeridos. Reitera el

fundamento de impertinencia e inconducencia por tratarse de cuestiones ajenas a la validez del acto jurídico y a los vicios del consentimiento, agregando que el requerimiento de detallar los trabajos necesarios excede el análisis propio de la figura de la lesión.

En cuarto lugar, se impugna el punto "n)", que requiere determinar el costo total de la intervención necesaria para restituir el inmueble a condiciones óptimas, como suma de los costos parciales por rubro conforme al punto anterior, indicando el plazo total estimado de ejecución. Este punto lo impugna conjuntamente con el punto "m)", bajo un fundamento común: entiende que ambos resultan impertinentes e inconducentes, por pretender la elaboración de un detalle de actividades ajenas al objeto del proceso, lo cual escapa a la pertinencia propia de la acción de nulidad. Se agrega un argumento adicional y específico: la configuración de la lesión debe determinarse al momento de la celebración del acto jurídico, y no en un momento posterior o futuro como el que se pretende relevar con esta prueba, por lo que el requerimiento resulta especulativo y podría importar una ampliación indebida del objeto del proceso.-

Mediante providencia de fecha 03 de julio de 2026 se ordena el traslado de las objeciones formuladas por la parte demandada respecto de la pericia arquitectónica.-

En fecha 27/07/2026 (movimiento CI-02860-F-2025-E0122) se presenta la Sra. [ACTOR_1], con patrocinio letrado, contestando el traslado. Manifiesta que el artículo 404 del Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro establece que la prueba pericial es admisible cuando la apreciación de los hechos controvertidos requiere conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, industria o actividad técnica especializada, y que ese es el único juicio que corresponde formular en esta instancia. Sostiene que la demandada confunde dos

planos que deben mantenerse separados: la admisibilidad de la prueba, que se resuelve ahora con criterio amplio, y su eficacia probatoria, que se resuelve recién en la sentencia. Afirma que un punto de pericia solo puede excluirse in limine cuando su impertinencia sea manifiesta, notoria y evidente, es decir, cuando no exista ninguna hipótesis en la que el dato requerido pueda incidir en la decisión, y que en caso de duda rige la regla de la admisión, dado que producir un punto eventualmente inconducente no genera perjuicio, mientras que su exclusión anticipada es irreversible y ocasiona un agravio irreparable. En segundo lugar, sostiene que la premisa sobre la que se apoya toda la impugnación es falsa. Indica que la demandada repite, a lo largo de los once puntos impugnados, que lo único controvertido en autos sería la validez del acto jurídico y/o la existencia de violencia o lesión, y que el estado de los inmuebles resultaría ajeno a ello.-

Respecto de la violencia y el dolo, explica que uno de los hechos constitutivos de la violencia invocada en la demanda consiste precisamente en la imposición de bienes que no eran de conveniencia de su mandante, cuya aceptación no habría constituido un acto libre. Sostiene que determinar qué eran realmente esos bienes —una obra inconclusa, en qué grado, con qué costo de terminación, habitable o no, enajenable o no— equivale a constatar el contenido mismo del acto que se dice viciado, por lo que mal puede calificarse como ajeno al objeto del proceso aquello que constituye el objeto del acto jurídico cuya nulidad se persigue. Agrega que idéntico razonamiento cabe respecto del dolo, en tanto la maniobra alegada consistió en presentar como valiosos bienes cuyo estado real y costo de finalización distaban de lo representado, siendo la pericia la vía técnica idónea y única disponible para acreditar esa disociación. Respecto de la lesión, señala

que es la propia demandada quien invoca esta figura para excluir la prueba, cuando su configuración exige exactamente aquello que pretende excluirse: la determinación del valor de los bienes al tiempo de la celebración del acto y la subsistencia de la desproporción al momento de la demanda, es decir, una doble valuación temporal que la demandada pretendería impedir en ambos extremos. Afirma que no existe modo de valuar un inmueble en obra sin establecer qué porcentaje resta ejecutar, qué trabajos faltan y cuánto cuesta terminarlos, y que el grado de avance de una obra no es un dato futuro sino el estado presente del bien, del mismo modo que el costo de reparación de un inmueble deteriorado constituye un componente estándar de su valuación de mercado.-

Asimismo, expresa que existe un error metodológico de fondo en la impugnación, consistente en confundir sistemáticamente el estado presente con la proyección futura. Sostiene que determinar cuánto resta ejecutar de una obra o qué reparaciones requiere un inmueble no constituye una conjetura sobre el futuro, sino la descripción técnica de una situación actual, expresada en términos de tareas pendientes conforme a la práctica universal de la disciplina, ejemplificando que un arquitecto que dictamina que resta ejecutar determinado porcentaje de una obra no predice nada, sino que mide lo que existe hoy.-

Por otro lado, efectúa un análisis puntual de cada objeción formulada por la demandada: Sobre los puntos referidos al grado de avance de obra y al listado de tareas faltantes hasta el estado de entrega llave en mano, sostiene que no versan sobre un estado futuro sino sobre el estado actual del inmueble expresado técnicamente, constituyendo la base indispensable de cualquier valuación de una obra en curso y acreditando directamente qué fue lo que su mandante recibió bajo el acto impugnado. Sobre los puntos referidos a plazo y costo de

finalización, afirma que el costo de terminación es un componente aritmético directo del valor actual de una obra inconclusa —valor de obra terminada menos costo de finalización— y que excluirlo tornaría imposible el cálculo que la propia figura de la lesión invocada por la demandada exige. En cuanto al reproche de que el perito realizaría estimaciones y conjeturas, responde que los puntos requieren expresamente que se indiquen las premisas consideradas, la fecha de referencia de los valores y la fuente o criterio utilizado, lo cual no constituye conjetura sino la metodología técnica estándar de la disciplina, sujeta a control por los consultores técnicos designados por la propia demandada, y que sostener lo contrario equivaldría a suprimir lisa y llanamente la prueba pericial de valuación como categoría.-

Sobre el punto referido a aspectos técnicos relevantes a criterio profesional, sostiene que se trata de la cláusula de cierre de práctica universal en el ofrecimiento de prueba pericial, cuya validez nunca ha sido cuestionada, y que no resulta ilimitada sino que se encuentra doblemente acotada por el objeto del peritaje y por la incumbencia profesional del experto.-

En cuanto al agravio por la eventual agregación de documentación por parte del perito, señala que la objeción invierte la realidad, pues que el perito adjunte los elementos técnicos en que funda su dictamen fortalece el derecho de defensa al permitir a la demandada y a sus consultores técnicos verificar la corrección del trabajo, siendo la práctica contraria —dictaminar sin exhibir respaldo— la que efectivamente impediría el control.

Sobre los puntos referidos al estado de las instalaciones de calefacción, desagües cloacales y pluviales, y revestimientos interiores y exteriores del inmueble, sostiene que constituyen la

descripción del estado de conservación presente del bien, es decir, exactamente aquello que determina su valor de mercado y aquello que su mandante recibió, calificándolo como nada menos que central al objeto del proceso.-

Sobre los puntos referidos a los trabajos de reparación necesarios, sus plazos y el costo total de la intervención, sostiene que rigen las mismas consideraciones expuestas, en tanto el costo de puesta en condiciones de un inmueble deteriorado es un factor de valuación estándar y no una especulación. Agrega que si bien la demandada invoca correctamente que la configuración de la lesión debe evaluarse al momento de la celebración del acto jurídico, de ello no se sigue que la prueba deba excluirse, sino precisamente lo contrario: que el perito debe expedirse sobre esos valores con la doble referencia temporal que la propia figura impone.-

Por último, argumenta que la exclusión anticipada de estos puntos afectaría el derecho de defensa de su parte. Sostiene que tal exclusión la privaría del único medio técnicamente idóneo para acreditar los hechos constitutivos de su pretensión, ya que ninguna otra prueba podría establecer el grado de avance de una obra, el costo de su finalización o el valor de los inmuebles a las fechas relevantes. Señala que la demandada no invoca ni podría invocar perjuicio concreto alguno derivado de la producción de estos puntos, por cuanto cuenta con dos consultores técnicos arquitectos designados para controlar el dictamen, solicitar explicaciones e impugnarlo por sus fundamentos, quedando así íntegramente resguardadas sus defensas técnicas.-

Concluye que, en cambio, el perjuicio que la exclusión irrogaría a su parte sería definitivo e irreparable, y que frente a la disyuntiva entre una prueba eventualmente sobreabundante y una prueba faltante que impida decidir, el ordenamiento se inclina sin vacilación por la

primera alternativa.-

Por otro lado, en providencia de fecha 09/06/2026 toda vez que del listado de peritos no surgían peritos arquitectos para la Cuarta Circunscripción Judicial con incumbencia para el fuero Familia o Fuero General, se hizo saber a las partes que en el término de 5 días debían proponer Perito Arquitecto a los fines solicitados.-

En consecuencia, en movimiento N° CI-02860-F-2025-E0098, se presenta la Sra. [ACTOR_1], ofreciendo los siguientes peritos arquitectos: [NOMBRE_6]

En providencia de fecha 23/06/2026 se ordena dar traslado al demandado de los peritos propuestos por la Sra. [ACTOR_1].-

En movimiento N° CI-02860-F-2025-E0103 se presenta el Sr. [DEMANDADO_1] manifestando que la pericia arquitectónica, para que sea realizada de manera imparcial y objetiva, solicita que sea sorteado un perito arquitecto del listado de la jurisdicción de General Roca - II circunscripción judicial. De dicha propuesta, se ordenó dar traslado, por el término de ley, a la Sra. [ACTOR_1] mediante providencia de fecha 03/07/2026.-

Que en movimiento N° CI-02860-F-2025-E0122 se presenta la Sra. [ACTOR_1] solicitando el rechazo íntegro del planteo del demandado relativo al modo de designación del perito arquitecto, por resultar manifiestamente extemporáneo y haber sido consentido mediante actos propios del mismo.-

Señala que la providencia que ordenó a ambas partes proponer perito arquitecto, motivada en la inexistencia de peritos arquitectos inscriptos para la Cuarta Circunscripción Judicial con incumbencia en el fuero de Familia o Fuero General, quedó notificada el 16 de junio de 2026 y que el plazo del artículo 69 del CPF para deducir reposición venció el 19 de junio, con más las dos primeras horas hábiles del 22

de junio, sin que la demandada recurriera ni objetara el modo de designación dispuesto. Recién el 24 de junio, en horario inhábil, expone que la demandada se presentó solicitando el sorteo de un perito de la lista de la Segunda Circunscripción Judicial, planteo que califica de recurso de reposición encubierto y extemporáneo, argumentando que la calificación jurídica de un acto procesal depende de su contenido sustancial y no de la denominación que la parte le asigne. Agrega que la demandada tampoco cumplió con la carga de proponer terna de arquitectos dentro del plazo de cinco días conferido, vencido el 23 de junio con más las dos primeras horas del 24 de junio, de modo que dejó transcurrir tanto la oportunidad de recurrir como la de proponer profesionales.-

Asimismo, invoca la doctrina de los actos propios: el 17 de junio, un día después de notificada la providencia y estando vigente el plazo recursivo, la demandada había precisado mediante presentación E0096 los datos de dos consultores técnicos arquitectos ofrecidos de su parte. Argumenta que, conforme al artículo 405 del CPCC de Río Negro, la figura del consultor técnico es accesoria a la existencia de una pericia ordenada, por lo que dicho acto habría exteriorizado de manera inequívoca la aceptación del régimen de designación dispuesto, resultando incompatible con la pretensión posterior de dejarlo sin efecto. Reconstruye cronológicamente la secuencia de hechos —notificación sin impugnación, ofrecimiento de consultores técnicos, vencimiento de los plazos para recurrir y para proponer terna, y presentación tardía— para sostener que la conducta de la demandada resulta contradictoria con sus propios actos anteriores. Finalmente, cuestiona la sustanciación del planteo: se afirma que el perito propuesto por las partes está sujeto al mismo régimen de recusación, obligaciones y responsabilidades que el sorteado, que la

demandada no invoca causal concreta de parcialidad respecto de ningún profesional determinado, y que la solución adoptada por la Unidad Procesal respondió a una imposibilidad material objetiva y fue impuesta a ambas partes en igualdad de condiciones. Concluye que la falta de ejercicio de esa facultad es imputable exclusivamente a la propia conducta de la demandada, y que derivar la designación a otra circunscripción implicaría un dispendio jurisdiccional y económico injustificado, contrario a los principios de tutela judicial efectiva, oficiosidad y celeridad que rigen el proceso de familia.-

En providencia de fecha 04/08/2026 se tuvo por incontestado el traslado dado a la Sra. [ACTOR_1] respecto de la propuesta efectuada por el Sr. [DEMANDADO_1] sobre la designación de perito arquitecto, toda vez que si bien la actora se presentó en movimiento N° CI-02860-F-2025-E0122 contestando dicho traslado, lo hizo extemporáneamente. Asimismo, pasan las presentes actuaciones a despacho para resolver la cuestión relativa a la designación del perito arquitecto y la impugnación de los puntos de pericia arquitectónica.-

En providencia de fecha 06 de agosto de 2026 se hizo lugar al recurso de reposición con apelación en subsidio interpuesto por la Sra. [ACTOR_1] contra la providencia de fecha 04/08/2026, rectificándose la misma, teniéndose por contestado traslado en tiempo y forma por parte de la Sra. [ACTOR_1] en relación a la propuesta efectuada por el Sr. [DEMANDADO_1] sobre la designación de perito arquitecto. Asimismo, se dispuso: "... Estése al llamado de autos a resolver provisto en fecha 04 de Agosto de 2026".-

Y CONSIDERANDO:

He de principiar señalando que existen dos cuestiones traídas a despacho para su resolución, a saber: la impugnación de los puntos de pericia arquitectónica planteada por la parte demandada, y lo atinente

a la designación del perito arquitecto. En consecuencia, y a los fines de una exposición ordenada y metodológicamente clara, se abordará en primer término lo relativo a la impugnación deducida, para luego, en segundo lugar, proceder a la designación del perito arquitecto que intervendrá en autos.-

En dicho derrotero, cabe comenzar preguntándose cuál es el objeto que la prueba pericial arquitectónica debe cubrir, a fin de discernir cuáles de los puntos de pericia propuestos resultan conducentes a los fines de dicha valoración y cuáles, en cambio, exceden ese objeto.-

A tal fin, es dable recordar que la acción promovida en autos por la Sra. [ACTOR_1] persigue la declaración de nulidad tanto del convenio arribado por las partes de fecha 05/07/2024 como de la Escritura Pública N° 79 de fecha 02/08/2024, alegando que la misma suscribió los mismos con su consentimiento viciado (violencia, dolo), invocando además la existencia del vicio de lesión (Art. 332 del CCyCN).-

En este contexto, y en lo que respecta en particular a la pericia arquitectónica, en consonancia con lo establecido por el art. 332 del CCyCN, los valores de los inmuebles a peritar (inmueble identificado como “[NOMBRE_1] ‘El [NOMBRE_2] [NOMBRE_3]’, Nomenclatura catastral [NOMBRE_4], e inmueble identificado con Nomenclatura catastral: [NOMBRE_5], sito en [DIRECCION_ACTOR_1]) deberán computarse al tiempo de la suscripción de los actos jurídicos cuestionados así como también deberá analizarse si la desproporción alegada subiste al tiempo de la interposición de la demanda de autos.-

En efecto, tratándose la lesión de un vicio que se configura y debe acreditarse con relación al momento de celebración de los actos jurídicos atacados, el estado y valor de los inmuebles que integraron

el objeto de los mismos resultan conducentes al proceso en tanto sean referidos a esa fecha — de suscripción — y no a la fecha de producción de la pericia ni a proyecciones sobre trabajos, plazos o costos calculados con valores actuales o futuros, que exceden el objeto de la disputa y que introducirían al proceso una discusión ajena a la que las partes han planteado.-

Sin embargo, resulta fundamental formular una salvedad técnica ineludible respecto del inmueble individualizado como: "[NOMBRE_1] El [NOMBRE_2] [NOMBRE_3]", Nomenclatura catastral [NOMBRE_4].-

Toda vez que la construcción de dicha vivienda se encontraría inconclusa, resulta jurídicamente imposible determinar su valor real al momento del convenio sin recurrir a una peritación que precise técnicamente: a) el estado de avance o etapa constructiva exacta en la que se encontraba la obra, y b) el costo económico que restaba aportar para finalizar los trabajos de edificación.-

A tales fines, debe precisarse conceptualmente que "terminar la obra" significa dotar al inmueble de las condiciones técnicas y constructivas indispensables para que quede plenamente habitable y en condiciones inmediatas de ser colocado en el mercado inmobiliario para su locación o venta. Esta valoración no constituye una especulación o conjetura futura, sino la cuantificación de una realidad constructiva fundamental para el cálculo aritmético del valor real del bien al momento del acuerdo. En consecuencia, las objeciones de la demandada sobre este aspecto deben ser desestimadas.-

Por otro lado, en lo que respecta puntalmente a la impugnación del punto de pericia "k" ofrecido por la actora sobre el mentado inmueble identificado con Nomenclatura catastral [NOMBRE_4], es menester dejar en claro que todo dictamen pericial requiere, para alcanzar valor

probatorio, encontrarse debidamente fundado, es decir, sustentado en elementos objetivos que el experto pondere conforme a su saber técnico específico y que permitan a las partes y al suscripto verificar el mérito del razonamiento seguido hasta arribar a las conclusiones expuestas.-

Un dictamen que se limitara a enunciar afirmaciones sin exhibir el sustento en que se apoya carecería de la solidez exigible a toda prueba de esta naturaleza, en tanto impediría constatar si las conclusiones alcanzadas derivan efectivamente de un análisis técnico riguroso o de una mera apreciación subjetiva del experto. De allí que resulte inherente a la función pericial que el perito pueda recurrir a todo documento, constancia o elemento de convicción que contribuya a fundar y sustentar su dictamen, sea que dichos elementos obren ya en la causa, o resulten de las diligencias que el propio experto considere necesario realizar en el ejercicio de su especialidad.-

En dicho derrotero, la afectación del derecho de defensa, argumento invocado por el Sr. [DEMANDADO_1], de ninguna manera se ve configurada en autos. Es que el derecho de defensa en juicio, se satisface precisamente mediante la posibilidad de las partes de conocer los elementos en que el experto funda sus conclusiones, de requerirle explicaciones y de impugnar el dictamen por sus fundamentos, todo lo cual se encuentra expresamente resguardado en el proceso. Un dictamen despojado de sustento documental, por el contrario, podría resultar mucho más vulnerable a ese respecto, pues podría impedir a las partes verificar la corrección del razonamiento técnico empleado y el mérito de las fuentes consideradas. Es, en definitiva, la exigencia de fundamentación -que supone identificar y poner a disposición los elementos en que el perito apoya su dictamen- la que salvaguarda el derecho de defensa, y no la que lo debilita.-

No existe, entonces, menoscabo alguno a las garantías procesales de las partes, quienes mantienen incólume su derecho a controvertir tanto los elementos que el perito eventualmente utilice como las conclusiones técnicas que de ella extraiga.-

Por otro lado, corresponde continuar examinando el segmento del mismo punto de pericia: "k" en cuanto requiere al perito que indique cualquier otro aspecto técnico vinculado al estado de la obra que, a su criterio profesional, resulte relevante para la correcta valoración del inmueble. Al respecto, no ha de asistir razón a la parte demandada en cuanto sostiene en su impugnación que dicho requerimiento resulta ambiguo, excesivamente amplio y habilita al experto a expedirse sobre "cuestiones ilimitadas".-

Ha de señalarse, en primer lugar, que la cláusula cuestionada no constituye una habilitación genérica ni indeterminada, sino que se encuentra doblemente acotada por su propio texto y por la naturaleza de la función pericial. En efecto, el requerimiento no autoriza al perito a expedirse sobre "cualquier aspecto" sin más, sino específicamente sobre aquellos aspectos técnicos que se vinculen con el estado de la obra y que, a criterio profesional del experto, resulten relevantes para su correcta valoración. Existen, entonces, dos límites concretos y precisos que enmarcan la cláusula: por un lado, la materia sobre la que puede expedirse el perito queda circunscripta al estado de la obra —objeto específico de la pericia ordenada—, sin extenderse a cuestiones ajenas a dicho examen; por el otro, la relevancia del aspecto a informar queda sujeta a la incumbencia y al juicio profesional del experto, quien, en su carácter de auxiliar técnico de esta Unidad Procesal, es precisamente la persona idónea para determinar qué elementos resultan significativos a los fines de una correcta valuación arquitectónica, sin que dicha apreciación pueda

calificarse de arbitraria o carente de parámetros, pues se encuentra sujeta a las reglas y estándares propios de su disciplina.-

En segundo término, es dable destacar que en concordancia con lo expuesto por la actora al contestar el traslado de la impugnación, este tipo de cláusula de cierre constituye una práctica de utilización corriente y generalizada en el ofrecimiento de prueba pericial, cuya finalidad consiste en evitar que la rigidez de un pliego de puntos exhaustivamente enumerado prive al dictamen de elementos técnicos relevantes que, por su propia naturaleza, no siempre resultan previsibles ex ante por quien ofrece la prueba. Pues, ninguna de las partes se encuentra en condiciones de anticipar, al momento de proponer los puntos de pericia, la totalidad de los aspectos técnicos que un examen especializado pueda revelar como significativos para la valoración del bien; es precisamente esa limitación del conocimiento no especializado la que justifica recurrir a la prueba pericial, y la que torna razonable —lejos de excesiva— la inclusión de una cláusula que permita al experto volcar en su dictamen aquello que, dentro de su competencia y en relación con el objeto fijado, considere pertinente informar.-

En otro orden de ideas, en cuanto al inmueble identificado con Nomenclatura catastral: [NOMBRE_5], sito en [DIRECCION_ACTOR_1], la actora efectúa una serie de puntos ("j", "k" y "l") de pericia vinculados al estado de la calefacción del inmueble, estado de la instalación del desagüe cloacal y pluvial y estado de los revestimientos interiores y exteriores del inmueble.-

Ahora bien, corresponde señalar que dicha especificación resulta redundante e innecesaria. Ello por cuanto la evaluación del estado de las instalaciones de calefacción, de las instalaciones de desagüe cloacal y pluvial, y de los revestimientos interiores y exteriores no constituye un objeto de pericia autónomo

o distinto del examen general del estado del inmueble a la fecha de suscripción del convenio, sino que se encuentra comprendida, por definición, dentro de este último. En efecto, el estado de un inmueble —en tanto objeto de examen pericial arquitectónico— se integra necesariamente por el estado de la totalidad de sus componentes estructurales y de sus instalaciones, entre los cuales se cuentan, precisamente, las instalaciones de calefacción, las instalaciones sanitarias y los revestimientos. Un dictamen que se expidiera sobre el estado general del inmueble sin contemplar dichos aspectos sería un dictamen incompleto, desajustado al objeto de pericia.-

De allí que no resulte necesario, disgregar en puntos de pericia individuales cada uno de los rubros, instalaciones o componentes que inte[NOMBRE_2] el inmueble cuyo estado se pretende determinar. Le compete al perito, en virtud de su idoneidad técnica específica y como parte inherente al ejercicio de su función, identificar, relevar y evaluar la totalidad de los elementos constitutivos del bien —estructurales, de instalaciones y de terminaciones— sin que sea menester que la parte oferente de la prueba, ni el suscripto, deban anticipar y enumerar exhaustivamente cada uno de esos componentes a modo de guía para el experto.-

Corresponde examinar, en este mismo orden de ideas, el segmento de los puntos de pericia "j", "k", "l", "m" y "n" mediante el cual la parte actora ha requerido al perito que informe si resulta necesaria la reparación o el reemplazo del sistema de calefacción, de las instalaciones de desagüe cloacal y pluvial y de los revestimientos interiores y exteriores del inmueble, y el detalle de la totalidad de los trabajos de reparación, refacción, modificación o demolición necesarios para restituir al inmueble en "condiciones óptimas de conservación, habitabilidad y seguridad".-

En este aspecto puntual, asiste razón a la parte demandada en cuanto sostiene que dicho requerimiento excede el objeto de la pericia

dispuesta. Ello por cuanto lo que se persigue mediante la prueba pericial arquitectónica, conforme ha quedado establecido, es la determinación del estado y valor del inmueble al momento de la suscripción de los documentos en cuestión, sin que resulte necesario —ni pertinente— que el perito indique cuáles de sus componentes requerían ser puestos "a punto" o reemplazados, ni que detalle pormenorizadamente los trabajos necesarios para ello. Requerir tal precisión importaría desviar el objeto de la pericia hacia la determinación del costo de las mejoras necesarias para llevar el inmueble a un estado óptimo o asimilable al de un bien nuevo o a estrenar, cuestión que resulta ajena a la controversia planteada en autos, en tanto lo que se dirime no es cuánto dinero insumiría poner el inmueble en condiciones superiores a las que tenía al momento del acto, sino cuál era, precisamente, su estado y su valor en esa fecha.-

Distinta es la situación, sin embargo, cuando la falla, rotura o deficiencia que pudiera llegar a constatarse resulte de tal entidad que, por sí misma, incida de manera directa y evidente en el valor del inmueble a la fecha relevante, al punto de comprometer su habitabilidad, afectar sustancialmente su uso, y/o impedir que a esa fecha el bien pudiera haber sido destinado a locación o venta. En tales supuestos, la deficiencia no constituye un dato ajeno a la valuación del estado y valor del bien, sino un elemento constitutivo de ella, en tanto un inmueble inhabitable o con su uso sustancialmente comprometido posee, por esa sola circunstancia, un valor de mercado significativamente inferior al de un inmueble que no presenta tales condicionamientos.-

La determinación de esa disminución de valor —a diferencia de la enumeración de reformas y su costo— no importa proyectar el bien hacia un estado de mejora futura, sino simplemente reconocer, dentro

de la valuación a la mentada fecha, el efecto depreciatorio que la deficiencia que pudiera llegar a constatarse producía sobre el inmueble en ese momento.-

En función de todo lo expuesto hasta aquí, corresponde hacer lugar parcialmente a las impugnaciones deducidas por la parte demandada, dejando expresamente aclarado que tanto los puntos de pericia no impugnados como aquellos cuya impugnación ha sido aquí rechazada requieren, no obstante, ser readecuados a los lineamientos precedentemente desarrollados, a fin de preservar la utilidad probatoria de la pericia arquitectónica dentro de los límites que el objeto del proceso impone.-

Dicho todo lo anterior, corresponde por último, adentrarme al análisis de la última cuestión traída a despacho para resolver, esto es, la designación del perito arquitecto.-

Que si bien en providencia de fecha 09/06/2026 se hizo saber a las partes que en el término de 5 días debían proponer Perito Arquitecto atento a que del listado de peritos no surgían -para ese entonces- peritos arquitectos para la Cuarta Circunscripción Judicial con incumbencia para el fuero Familia o Fuero General, lo cierto es que tal circunstancia se ha revertido en la actualidad.-

Así las cosas, toda vez que de la compulsa efectuada en la intranet del sistema PUMA ("*Búsqueda Auxiliares Externos Matriculados*") surge que existen peritos arquitectos inscriptos en el fuero de Familia de la Cuarta Circunscripción Judicial, y no habiendo mediado acuerdo de partes respecto de la designación del perito arquitecto, en función de lo dispuesto por los artículos 407, 409 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial, corresponde designar al perito arquitecto que resulte del sorteo a practicarse sobre el mencionado listado del sistema PUMA.-

Por todo lo expuesto precedentemente,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la impugnación

articulada por el Sr. [DEMANDADO_1] respecto de los puntos de pericia arquitectónica ofrecidos por la actora.-

II.- En virtud de lo dispuesto en el punto que antecede y los argumentos expuestos en los considerandos, READECUAR los puntos de pericia de la prueba pericial arquitectónica, determinado que el perito que se designe en autos deberá expedirse sobre los siguientes puntos:

- Respecto del inmueble identificado como “[NOMBRE_1] ‘El [NOMBRE_2] [NOMBRE_3]’, Nomenclatura catastral [NOMBRE_4]:

A) Determinar con precisión el porcentaje de avance de la obra al momento de suscripción de los documentos cuya nulidad se demanda (05/07/2024 y 02/08/2024), especificando la etapa constructiva en la que se encontraba. Asimismo, y caso de corresponder, detallar las tareas, trabajos de edificación, mano de obra y provisión de materiales que resultaban necesarios para su conclusión en condición de "llave en mano", entendida esta como el estado en que la vivienda cuenta con habitabilidad plena, servicios en adecuado funcionamiento y terminaciones concluidas, estando lista para su uso inmediato, locación o venta.-

B) Indicar si el estado en que se encontraba la obra al 02 de agosto del año 2024, se mantuvo hasta el momento de la interposición de la demanda en autos (fecha: 29/10/2025).-

C) Determinar el costo total estimado de finalización de la obra calculado estrictamente a la época de suscripción de los documentos cuya nulidad se demanda. En el presupuesto deberá discriminarse los materiales y mano de obra, y todo otro gasto directo o indirecto indispensable para alcanzar la entrega llave en mano, indicando de forma explícita las fuentes de los valores de referencia consignados.-

- En relación al inmueble identificado con Nomenclatura catastral: [NOMBRE_5], sito en [DIRECCION_ACTOR_1]:

D) Determinar si el inmueble se encontraba en condiciones de habitabilidad plena a la fecha de suscripción de los actos jurídicos cuya nulidad se demanda (05/07/2024 y 02/08/2024). En caso de respuesta negativa, deberá informar el costo de los materiales y de la mano de obra necesarios para llevarlo a dicho estado de habitabilidad, con valores referidos a esa misma época.-

E) Indicar si el estado en que se encontraba el inmueble al 02 de agosto del año 2024, se mantuvo hasta el momento de la interposición de la demanda en autos (fecha 29/10/2025).-

F) Cualquier otro dato de interés que, guardando relación directa con lo encomendado en los puntos precedentes, el perito considere pertinente poner en conocimiento de esta Unidad Procesal.-

III.- Designase PERITO ARQUITECTA a la Arq. CONTRERAS GISELLA, DNI [DNI], Tel: [TELEFONO], 0261-152054547, Email: [EMAIL], con domicilio legal en calle ITALIA N° 345 de la ciudad de Catriel, de esta provincia, quien deberá aceptar el cargo ante la Actuaría dentro del tercer día de notificada y llevar a cabo su cometido a los diez días de aceptado el mismo, bajo apercibimiento de remoción.-

Vincúlese a la perito en sistema PUMA.-

Hágase saber a la profesional designada que las presentes actuaciones tramitan íntegramente en formato DIGITAL.-

IV.- La imposición de costas y regulación de honorarios por la presente incidencia, se difieren para el momento de dictarse sentencia definitiva.-

V.- Regístrese.-

Dr. Jorge A. Benatti
Juez