

(Juicio: CITRUSVIL S.A. vs. QUINTEROS, Raúl Antonio s/reivindicación)-Expte.

Nº 1045/07

Señor Juez en lo C. y C. Común:

**FEDERICO J. COLOMBRES**, por la actora, a V.S.,  
respetuosamente, dice:

I.

**NULIDAD.**

Impugno de nulidad al dictamen pericial producido en autos por su absoluta falta de fundamentos, y además por incurrir en una notoria incongruencia, cuál es la que, y luego de afirmar que para la tasación a la que arriba ha recopilado y considerado variables comparativas entre inmuebles de similares características, como ser los terrenos pertenecientes a la tercera etapa del emprendimiento de mi mandante, no aporta prueba alguna de sus asertos o conclusiones respecto al valor que atribuye al inmueble, esto es, no aporta referencias de operaciones de ventas reales u ofertas respecto a “bienes comparables”, lo que se traduce en una absoluta falta de fundamentos del dictamen, lo que irremediablemente deber llevar a su declaración de nulidad, pues se viola en el caso el art. 348 del CPC, en cuanto manda que el dictamen debe contener la *“explicación detallada de las operaciones realizadas y de los principios científicos en que se funde”*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> -Hernando Devís Echandía, Teoría General de la prueba judicial, Tomo 2, pág. 334)

-Asimismo, es admisible la nulidad de la pericia si el informe importa una opinión personal que carece de entidad fundante y si no se realizó en la forma prescripta por la ley. Fassi-Maurino, Código Procesal Civil y Comercial Comentado, art. 473, pág. 729

-Lo esencial del dictamen es su fundamentación, que debe apoyarse en principios, razones y fuentes específicamente demostrables...en ausencia de fundamentación, el juez no podrá valorar la prueba, ni efectuar un examen crítico del resultado al que se arriba...el material sobre cuya base se elabora la pericia

En tal orden, me permito destacar que la doctrina enseña que “*la primera finalidad [del dictamen pericial] es permitir visualizar sobre que bases fácticas se funda, la metodología empleada en la investigación, los principios científicos o técnicos, sus hipótesis, etc...por lo que cuando se omite mostrar el camino intermedio recorrido, de donde se desprende la conclusión que el operador estima positiva, sino tan solo se limita a señalar las convicciones de las que ha partido y arriba abruptamente al resultado final, el dictamen será imposible. (Machado Schiaffino- El perito y la prueba”, págs. 141,142)*

Por lo demás, en la misma dirección se ha dicho que “*la pericia, por definición no puede consistir en una mera opinión del perito que prescindiera del sustento científico, el cual no se tiene por sobreentendido, sino que ha de exponerse en detalle suficiente*” (Rodolfo Witthaus, Prueba Pericial, pág. 57), por lo que corresponde desaprobado las conclusiones del dictamen por carecer de fundamentos si no se valió de argumentos científicos sino de especulaciones puramente subjetivas para la formación de su informe (CCCC Shapira de Kaplan vs. Terrera, sentencia del 05.12.89), o, y en otras palabras “si el perito se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a esas conclusiones, el dictamen carecerá de eficacia probatoria”

Es que es sabido el método de valuación comparativo, el que según sus dichos sería el adoptado por el perito, y que es aplicado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, según surge de su norma TT3, requiere considerar **bienes comparables**, es decir, semejantes, al que se valora, esto es, y en el caso, lotes de terreno situados en la zona del que es objeto de valuación, pero sin infraestructura alguna, esto es, lotes sin servicios de provisión de energía eléctrica, de caminería, cloacas, agua, gas natural y servicios de seguridad, y, por supuesto, sin los *amenities* con los que cuentan el emprendimiento de mi mandante, tales cuales, cancha de golf, de tenis, caballeriza, Club House, pileta de natación, etc, etc, y también los emprendimientos vecinos, como “Viento Sur”, “Vila Bonita”, “The Point”, etc, los que, y conforme a adjuntos y a la información obrante en la web, cuentan con Club House, pileta de natación, gimnasio, parque, canchas de fútbol, de tenis y de vóley, cloacas, gas natural, y seguridad.

---

debe ser acompañado como fundamento o respaldo de la opinión omitida. La prueba en el proceso civil y comercial-Gabriel Cuadri- Tomo II, págs 324 y 325.

-El material sobre el cual elabora la pericia, debe ser acompañado como basamento de la opinión omitida: ya que, de lo contrario, se somete al juzgador y a las partes al dilema de creer lo que el perito informa como si se tratase de una cuestión de fe. La seriedad del trabajo pericial otorga al juez certeza moral o convicción de lo dictaminado. Impugnación del peritaje judicial. Rodrigo Betancourt-La Ley AR/DOC/2119/2014

En suma, al parecer para la perita es comparable el lote del actor, que no integra el emprendimiento de un representada, como ella misma lo señala, con un lote en cualquiera de los emprendimientos citados, lo cual conforma un claro despropósito, atendiendo a que, y como se dijo, su lote carece de toda infraestructura, **esto** es, de calles con pavimento, luz eléctrica, servicio de seguridad, agua corriente y cloacas, al tiempo que tampoco cuenta con servicios públicos, tales como alumbrado, barrido, limpieza, extracción de basura, arbolado, nomenclatura urbana, etc, etc,

En síntesis, el dictamen es nulo por “no contener la explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas y de los principios científicos en que se funde, o por violarse u omitirse las formas procesales que constituyen el presupuesto esencial de su validez<sup>2</sup>, que, es, precisamente, lo que dispone el art.348 del CPC, fundamentos que la perito ha omitido, por lo que corresponde receptor la nulidad peticionada.

## **II.**

### **IMPUGNA DICTAMEN.**

En subsidio de la nulificación de la pericia, la impugno en cuanto a:

#### 1.

Se sustenta en una afirmación falsa y puramente dogmática, cual es de que mi mandante vende lotes de su tercera etapa en la suma de 80 dólares billetes el m2. Siendo falsa, en razón de que, y conforme resulta de los contratos que adjunto, mi parte vende en pesos, y no en dólares, al igual que lo hacen las firmas inmobiliarias de la competencia, según se prueba contratos que también adjunto.

#### 2.

Refiere a un precio de venta de 80 dólares billetes, moneda que carece de existencia legal, pues por imperio de la ley el mercado de cambios es único y su cotización oficial la fija el Banco Central de la República Argentina, que es quien interviene en todas las compras y ventas de divisas en el mercado de cambios lo que influye en la determinación del tipo de cambio, siendo su cotización actual la de \$ 140 por dólar, y no de \$ 337, como aduce la perito.

#### 3.

Sostiene la perita que la proximidad del inmueble del demandado con el del Country San Pablo “hace que la instalación de los servicios de luz eléctrica, gas

---

<sup>2</sup> Preueba Pericial- Rodolfo Witthaus, pág. 62

natural y cloacas puedan realizarse de manera más sencilla y expeditiva”, aserto que conforma un puro dislate, atendiendo a que las factibilidades de tales servicios respecto a cada emprendimiento han sido otorgadas por las respectivas autoridades administrativas en función de su cantidad de lotes, por lo que no resulta posible agregarles luego nuevas cargas o requerimientos por ulterior incorporación de nuevos usuarios titulares de lotes ajenos al complejo habitacional para el que se otorgaron las correspondientes factibilidades. En suma, la anexión a la que alude la perita resulta imposible, y, más aún, teniendo en consideración que por imperio de lo dispuesto por el ar.2073 y sig.del CC y C un emprendimiento conforma una propiedad horizontal especial cerrada, pues cada consorcista posee un porcentaje de participación en razón de la dimensión de su terreno, completando sus integrantes el total 100 %, el que obviamente no puede ser incrementado con anexiones como las que refiere la perito.

En otras palabras: lo que predica la perito es no solo que el propietario de un lote baldío puede acoplarse a un edificio en propiedad horizontal contiguo para gozar de los beneficios de la propiedad común, sino también que lo puede hacer a un costo menor al que pagaron los consorcistas de la propiedad horizontal especial, lo que. y como se dijo, conforma un puro disparate.

4)

Es falso de toda falsedad que el inmueble del demandado se encuentra delimitado con alambre olímpico y postes de cemento en un 80 %, y que cuente con árboles frutales, y con los servicios de luz eléctrica y agua corriente.

5)

La perita incurre en el absoluto despropósito de predicar que el valor del m2 de un terreno baldío y sin mejoras, es igual al valor del m2 de un lote sito en un complejo habitacional que cuenta con infraestructura básica, vías de circulación pavimentadas, cordón cuneta, arboleda y parqueización, red eléctrica, red de gas y de cloacas troncal, y amenities como pileta, canchas de tenis, de futbol, quincho con asador, gimnasio, portería y administración.

**II.**

**PRUEBA.**

Como prueba, ofrezco:

**1.**

**Instrumental-**

**1.1.**



Tres boletos de venta de lotes del emprendimiento “Viento Sur”, de los que resulta que su precio de venta varia, según su ubicación, entre \$ 8.450 y \$ 8.447,50 el m2.

**1.2.**

Dos boletos de venta de lotes del emprendimiento “Vila Bonita”, de los que resulta que su precio de venta varia, según su ubicación, entre \$ 10.769.76 y \$ 7.867 el m2.

Pido se oficie a los representantes legales de tales emprendimientos adjuntando copia de los boletos a fin de que informen sobre su autenticidad, como así también respecto al costo estimado por m2 de las obras de infraestructura, de servicios y *amenities* provistos al emprendimiento.

**1.3.**

Dos boletos de venta de la etapa III del emprendimiento de mi mandante de los que resulta que su precio de venta varía según su ubicación entre \$ y \$....

Como prueba, ofrezco se fije día y hora de audiencia a fin de verificar que los instrumentos acompañados se corresponden con sus originales que serán presentados en la audiencia.

**1.4.**

Pericia practicada por la perita Ana Maria Morales de Lizárraga en febrero de 2021 en los autos “Citrusvil S.A. vs. Máximo Antonio Erasmo s/reivindicación”, Expte N° 3584/07, tramitado ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la IVª Nominación, respecto a un lote de terreno del emprendimiento de mi mandante, similar al del actor, de 1.651 m2, tasado en la suma de u\$s 82.593,21, o sea, a razón de u\$s 50 el m2, dólar BNA.

**1.5.**

Pericia practicada por la perita María Luis Elias el 11 de noviembre de 2021 en los autos “Citrusvil S.A. vs. Vicente Oscar Giménez s/ s/reivindicación”, Expte N° 1044/07, tramitado ante este Juzgado, respecto a un lote de terreno del emprendimiento de mi mandante, similar al del actor, de 2.400 m2, tasado en la suma de \$ 16.320, o sea, a razón de \$ 6.800 el m2 (entonces equivalentes a u\$s BNA 68).

Para el supuesto de desconocimiento, pido se oficie al Juzgado de la IVª Nominación a fin de que remita la pericia acompañada en el punto 1.4. y se

disponga que el Actuario certifique la autenticidad de la pericia acompañada en el punto 1.5.

**2.**

**Testimonial.**

Se citen al representante legal de M.G.M. Fiduciaria de Inversiones S.A., con domicilio en calle Mendoza 4595 de esta ciudad, Fiduciaria del “Fideicomiso Viento Sur”, y al Fiduciario del Fideicomiso Vilabonita, CPN Gerardo Peña Critto, con domicilio en San Martín 573, Piso 1º, of.4, a fin de que previo juramento de ley, depongan a tenor del siguiente interrogatorio:

a)

Por las generales de ley.

b)

Diga si las firmas que suscriben los contratos que en este acto se le exhiben, le pertenecen (se exhibirán al testigo los boletos acompañados con el presente)

c)

Diga el testigo cuál es el actual valor de venta los lotes del emprendimiento del que es Fiduciario y en que moneda se comercializa.

d)

Diga el testigo cuál es la infraestructura del emprendimiento y cuales loas amenities con los que cuenta.

e)

Diga el testigo que porcentaje del precio de venta corresponde a gastos del emprendimiento por provisión de infraestructura, de servicios y amenities.

**3.**

**Inspección Ocular.**

Se disponga practicar inspección ocular respecto al inmueble del demandado, tendiente a constatar el estado de sus construcciones y si cuenta o no con los servicios de luz eléctrica y agua corriente.

**III.**

**PETITORIO.**

Por lo expuesto, de V.S., solicito:

- 1) Tenga planteada la nulidad del dictamen pericial en razón de su absoluta falta de fundamentos, por no haber explicitado las operaciones técnicas realizadas ni los principios científicos en que se funda.



- 2) En subsidio, la tenga por impugnada, y previo traslado se ordene abrir a prueba la causa.
- 3) Oportunamente, se haga lugar a la nulidad, y, y en su defecto, a la impugnación de la pericia.

Proveer de conformidad y

Será Justicia.