

Expediente: **405/07**

Carátula: **SUCESION BUSTAMANTE MARIA CATALINA C/ SEILER LUIS ALBERTO Y OCUPANTES DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SARMIENTO ESQUINA INDEPENDENCIA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS RECURSOS**

Fecha Depósito: **27/08/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20243490570 - DIAZ, YOLANDA EULALIA-ACTOR
90000000000 - DIAZ BUSTAMANTE, ROSA TELMA-FALLECIDO/A
20123395760 - BRIZUELA, SERGIO GUSTAVO-CODEMANDADO
20243490570 - FARIAS, MARIA MARCELA-HEREDERO DEL ACTOR
20243490570 - FARIAS, MARIA EUGENIA-HEREDERO DEL ACTOR
23161673129 - LLABRA, MARCELO RUBEN-PERITO
20245332964 - NUÑEZ, MARIO ARIEL-POR DERECHO PROPIO
20201598118 - SEILER, LUIS ALBERTO-DEMANDADO 1
20201598118 - CONTI, VIVIANA MABEL-DEMANDADO 2
20201598118 - BULACIO, DANIEL NESTOR-POR DERECHO PROPIO
20072643624 - MARTINEZ, JUAN CARLOS-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 405/07



H20774774606

JUICIO: SUCESION BUSTAMANTE MARIA CATALINA c/ SEILER LUIS ALBERTO Y OCUPANTES DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SARMIENTO ESQUINA INDEPENDENCIA s/ REIVINDICACION. EXPTE. N°: 405/07

Concepción, 26 de agosto de 2025

AUTOS Y VISTOS

Para resolver el recurso de apelación interpuesto en fecha 19/5/2025 por el letrado Daniel Néstor Bulacio, apoderado de la parte demandada, respecto de la sentencia n° 380 de fecha 30/4/2025 dictada por la Sra. Juez Civil y Comercial Común de la I° Nom. del Centro Judicial Concepción, en los autos caratulados: "Sucesión Bustamante Maria Catalina c/ Seiler Luis Alberto y ocupantes del inmueble ubicado en calle Sarmiento esquina Independencia s/ Reivindicación", expediente n° 405/07 y

CONSIDERANDO

1.- Que por sentencia n° 380 de fecha 30 de abril de 2025, la Sra. Juez Civil y Comercial Común de la I° Nominación del Centro Judicial Concepción resolvió aplicar sanciones disciplinarias previstas por el art. 26 del CPCCT al Sr. Seiler Luis Alberto y a la Sra. Conti Viviana, por la suma de equivalente a 10 (diez) consultas escritas a favor de la parte actora, haciendo constar que el valor de cada consulta escrita fijada por el Colegio de Abogados de Tucumán vigente a partir del 25 de marzo de 2025 es de \$500.000, por lo que la sanción en cuestión asciende a la suma de

\$5.000.000; determinar los daños y perjuicios ocasionados en la suma de \$220.594.152,07, debiendo los demandados abonar a la parte actora en un plazo de diez días de quedar firme la presente. Impuso costas a la vencida.

Dicha sentencia fue apelada en fecha 19/5/2025 por la demandada. En la misma oportunidad expresó agravios, los que fueron contestados por la actora en fecha 26/5/2025.

En la expresión de agravios dijo que el fundamento de aplicar sanciones disciplinarias es inexistente, que no se violó ninguna medida de no innovar, como así también que son inexistentes los daños y perjuicios que se alude.

Indicó que la inexistencia surge de hechos nuevos conducentes a dirimir la cuestión.

Esgrimió de la determinación de los daños y perjuicios en la suma de \$220.594.152,07 que debe revocarse por cuanto la pericia de tasación de los daños producidos realizada por el perito Martínez es de todo el inmueble, -lo que no se pidió al perito- porque el objeto de la tasación era determinar el monto de los daños producidos y reparaciones del inmueble, lo cual no se hizo.

Manifestó que otra de las razones por la que debe revocarse el punto II de la parte resolutive surge de los hechos nuevos denunciados.

Expuso que el monto de la pericia no puede ser aceptado dado que su parte realizó una correcta tasación de los daños mediante la obtención de un presupuesto de reparación de daños del paseo Seiler efectuada por el arquitecto Héctor Manuel Estel, arrojando la suma de \$33.358.345.

2.- Por sentencia n° 380 del 30 de abril de 2025 la Sra. Juez dijo que los demandados fueron sancionados disciplinariamente por haber puesto en funcionamiento nuevos locales comerciales, en virtud de haber violado la medida de no innovar dictada en fecha 4/11/2014. Agregó que en oportunidad de hacer entrega del inmueble en fecha 21/5/2024 se constató que nuevamente los demandados realizaron cambios en el inmueble.

Indicó que obra sentencia firme que determinó la compensación de deudas entre las partes, medida de no innovar dictada en fecha 4/11/2024 y sentencia de fondo firme dictada en fecha 12/4/2021. Añadió que en base a ello los demandados debían devolver el inmueble en el estado en que se encontraba y nuevamente incumplieron con las medidas ordenadas, por lo que conforme a lo dispuesto en el art. 24 inc. 2 del CPCC aplicó una multa de \$500.000.

En relación a la planilla de daños presentada por la parte actora recordó lo dispuesto en el art. 616 del CPCC y que la parte actora ha optado por ser indemnizado por los daños y perjuicios ocasionados.

Manifestó que la parte actora solicitó que se condene a los demandados al pago de la suma de \$32.469.245, que la parte demandada objetó la estimación y la incidencia fue abierta a prueba.

Expresó que el perito Juan Carlos Martínez determinó el valor remanente de la edificación en la suma de \$70.988.780,85, cuyo valor representa un 24,346% del costo de construcción. Agregó que el valor de la edificación en un 100% de ejecución asciende a \$291.582.932,92 y que por diferencia entre el valor total de la edificación y el valor del remanente el valor de reposición de la edificación que fue destruida en la suma de \$220.594.152,07.

Aseveró que la impugnación presentada por la parte demandada no puede desvirtuar las conclusiones del perito en cuanto capacidad técnica sin acompañar el informe de otro perito con conocimientos acreditados en la materia. Citó jurisprudencia que consideró aplicable al caso.

3.- Ingresando al tratamiento de la cuestión, en lo que se refiere al agravio dirigido a cuestionar la sanción disciplinaria, adujo la parte demandada que el fundamento de la aplicación de las citada sanción es inexistente con fundamento en los hechos nuevos que alegó.

Mediante sentencia n° 174 de fecha 25/6/2025 ésta Excma. Cámara dijo que el hecho nuevo y la apertura a prueba solicitadas por la demandada devenían inadmisibles al no encuadrar en las disposiciones vigentes, por lo que no hizo lugar al pedido de apertura a prueba.

Conforme a lo expuesto y en razón de la estrecha vinculación entre lo resuelto en la sentencia enunciada y el fundamento del agravio atinente a la sanción disciplinaria, el mismo deviene improcedente.

En lo que respecta al agravio referido a la determinación de los daños y perjuicios esbozó el demandado como argumentos que la pericia de tasación de los daños producidos realizada por el perito Martinez es una tasación de todo el inmueble, cuando debió serlo sólo de los daños, que existen hechos nuevos denunciados y que su parte realizó una correcta tasación de los daños mediante la obtención de un presupuesto de reparación de daños que acompaña.

Al respecto, en la pericia presentada en fecha 23/10/2024 se identifican los inmuebles, se establece su ubicación, estudio del terreno, valor del terreno, edificación existente -habitable y de uso condicionado y con evidentes destrucciones (inhabitable)-, valor de la edificación existente, valor total del inmueble y valor de los daños producidos en la edificación.

En cuanto al valor total del inmueble aseveró el perito que el terreno tiene un valor de \$104.082.911,56, la edificación en condición de habitabilidad \$306.840.458,15, la edificación con destrucción inhabitable \$21.235.026,35, lo que hace un total de \$432.158.396,06.

En lo atinente al valor de los daños producidos en la edificación por destrucción producida expuso lo siguiente: “ () tenemos su valor total \$70.988.780,85, cuyo valor representa un porcentaje del 24,346% sobre el costo de construcción, conforme a los ítem de construcción intervinientes en su composición según informe de revista de Arquitectura y Construcción Edición N° 444 Septiembre de 2024, lo que nos permite determinar el valor de Reposición de la Edificación en un 100% de ejecución. Así tenemos: $\$70.988.780,06 \times 100 = \$291.582.932,92$ VR Edificación 100% ejecución 24,346. Si el valor del remanente de la Edificación es un 24,346% sobre el VR de Edificación 100% de ejecutada, nos resta calcular el valor de reposición de la Edificación que fue destruida. Así tenemos: $\$291.582.932,92 \times 75.654\% = 220.594.152,07$ VR de la Edificación que fue destruida”.

Concluyó el perito que el valor de mercado del inmueble ubicado en calle Sarmiento N° 142 de la ciudad de La Cocha al día 23/9/2024 asciende a la suma de \$432.158.396,06 y que el valor de la parte de la edificación que fue destruida es la suma de \$220.594.152,07.

Conforme se ha señalado: “Cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquél” (conf. Palacio, Lino E., “Derecho Procesal Civil”, t. IV, p. 720 y jurisprudencia allí citada; Morello - Sosa - Berizonce, “Código Procesal Civil y Comercial, comentado y anotado”, p. 455 y sus citas) (cfr.: Corte Suprema de Justicia - Sala Laboral y Contencioso Administrativo “M L S Y O vs/ P D T s/ Daños y perjuicios” sentencia n° 470 del 19/4/2017).

Como resolvió la Corte Suprema de Justicia de la Nación: “aun cuando las conclusiones del dictamen pericial no obligan a los jueces en la ponderación de la prueba, para prescindir de ella se requiere, cuando menos, que se opongan otros elementos no menos convincentes” (conforme

doctrina Fallos 310:1697, (cfr.: “Soregaroli de Saavedra, María Cristina c/ Bossio, Eduardo César y otros, sentencia del 13/8/1998, S.1682.XXXII) lo que no sucede en el *sub examine*, por lo que no cabe apartarse de sus conclusiones.

En el presente caso la parte demandada dirige su esfuerzo a cuestionar la labor cumplida; pero su crítica sin mayor sustento científico es insuficiente para desvirtuarlo como elemento probatorio.

En efecto menciona 3 razones por las cuales el dictamen no debe ser considerado: 1) La primera de ellas referida a que el perito llevó a cabo una tasación de todo el inmueble, cuando debió serlo sólo de los daños: frente a ello debo decir que el perito ha sido convocada a juicio en razón de su expertíz y conocimientos científicos a partir de su título habilitante, de modo que su dictamen resulta de ineludible consideración, máxime cuando el apelante se limita, en esta instancia, a manifestar que se llevó a cabo una tasación de todo el inmueble, cuando debió serlo sólo de los daños sin ahondar en ningún tipo argumentación al respecto para controvertir los resultados de la pericia y sin que obran tampoco otros aportes probatorios que sugieran la imprecisión de lo dictaminado por el profesional designado. 2) La segunda razón alude a existen hechos nuevos denunciados: debo decir como lo expuse ut supra que mediante sentencia n° 174 de fecha 25/6/2025 ésta Excma. Cámara expresó que el hecho nuevo y la apertura a prueba solicitadas por la demandada devenían inadmisibles al no encuadrar en las disposiciones vigentes, por lo que no hizo lugar al pedido de apertura a prueba, resultando como lógica consecuencia de ello al inadmisibilidad del argumento esbozado por la demandada. 3) La tercera razón apunta a que su parte realizó una tasación de los daños mediante la obtención de un presupuesto de reparación de daños que acompaña en esta instancia. Al respecto cabe manifestar que la demandada no puede pretender introducir en ésta instancia material probatorio que no fue acompañado en la instancia procesal oportuna, por lo que la preclusión procesal es un valladar infranqueable de sortear que torna inadmisibile el argumento expuesto conforme lo dispuesto en el Principio N° 15 del Título Preliminar el cual reza: “Preclusión procesal y progresividad del proceso. Los actos procesales se deben realizar dentro de los plazos y acorde al calendario establecido. Los plazos fijados en este Código son perentorios e improrrogables. Su vencimiento impide realizar el acto que se dejó de usar, sin necesidad de petición o declaración alguna. Concluida una etapa el juez proveerá lo que corresponda según el estado del proceso, debiendo continuar el trámite con la secuencialidad que corresponda”. Referente a eso la CSJT tiene dicho: “La preclusión aparece así como un impedimento para el ejercicio de la concreta actividad procesal por haberse perdido la facultad de hacerlo (CSJT, “Amado, Mariano Adolfo vs. Empresa de Transporte de Pasajeros Florida s/ Daños y perjuicios”, sentencia n° 457 del 01/12/1993, “Suppa, Antonio s/ Homicidio”, sentencia n° 791 del 12/12/1994; “Ramayo, Pablo Jesús vs. Provincia de Tucumán y otros s/ Daños y perjuicios”, sentencia n°470 del 08/04/2019, cit.; entre muchas otras). La observancia del principio procesal de marras no tiene por fin el cumplimiento de la forma por la forma misma, sino que apunta a resguardar otras garantías de orden superior (cfr. CSJT, “Ucuchacra S.A. vs. Provincia de Tucumán s/ Inconstitucionalidad”, sentencia n° 947 del 04/09/2015; “Ramayo, Pablo Jesús vs. Provincia de Tucumán y otros s/ Daños y perjuicios”, sentencia n°470 del 08/04/2019, cit.; entre otras). En este sentido, se ha explicado que el límite temporal es necesario para el debido orden del proceso y la preservación de la igualdad de las partes, y que la existencia de plazos en el proceso responde a la naturaleza misma de los actos humanos, por ser la temporal una dimensión esencial de ellos, lo que, sumado a la necesidad de un orden en el acontecer de los actos procesales, impide pretender calificar de excesivo rigor formal a la exigencia de su observación; esa fijación de tiempos (plazos) y orden necesarios para el debido progreso del proceso hasta su acto conclusivo, con carácter de definitivo e irrevisable, es el fundamento del principio de preclusión, el cual alcanza no solamente a la facultad de renovar las cuestiones que fueron planteadas y decididas, sino también a la de proponer cuestiones no planteadas y que habrían podido plantearse (cfr. CSJT, “Dicker Moises y otros s/ Estafa en grado de

tentativa”, sentencia n° 398 del 08/07/1994; “Ramayo, Pablo Jesús vs. Provincia de Tucumán y otros s/ Daños y perjuicios”, sentencia n°470 del 08/04/2019, cit.; entre otras). De otra manera el edificio procesal zozobraría en un mar de cambiantes posiciones asumidas por los litigantes (CSJT, “S. H. E. y O. s/ Divorcio vincular por presentación conjunta”, sentencia n° 140 del 04/05/1992; “Ramayo, Pablo Jesús vs. Provincia de Tucumán y otros s/ Daños y perjuicios”, sentencia n°470 del 08/04/2019, cit.; entre otras).

Cabe puntualizar que una pericia sólo puede impugnarse mediante la demostración cabal de la incompetencia o déficit técnico de la fundamentación aportada por el perito en el dictamen, lo que no aconteció en autos. La impugnación realizada no es idónea para desacreditar las conclusiones arribadas por el perito sorteada en autos.

Por los motivos expuestos cabe rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y confirmar la sentencia apelada.

4.- Las costas del recurso deben ser soportadas por la apelante vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota -arts. 61 y 62 CPCC-.

Por ello, se

RESUELVE

I).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el letrado Daniel Néstor Bulacio, en fecha 19/5/2025, en contra de la sentencia n° 380 de fecha 30/4/2025 dictada por la Sra. Juez Civil y Comercial Común de la I° Nom. del Centro Judicial Concepción, la que se confirma en todos sus términos, por lo considerado.

II).- COSTAS: se imponen a la parte recurrente vencida, conforme se considera -arts. 61 y 62 del CPCC-.

III).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dr. Roberto Santana Alvarado

ANTE MI: Firma digital: Dra. María Virginia Cisneros – Secretaria

Actuación firmada en fecha 26/08/2025

Certificado digital:
CN=CISNEROS María Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

Certificado digital:
CN=POSSE María Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.