

Expediente: **992/11**
Carátula: **CITROMAX S.A.C.I. C/ NURISTAN S.A. S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS ASUNTOS ORIGINARIOS**
Fecha Depósito: **02/04/2025 - 04:45**

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

900000000000 - VALY, MARIA CECILIA-PERITO
900000000000 - COUREL, MANUEL ALBERTO-POR DERECHO PROPIO
900000000000 - FARA, ANTONIO AMADO AUGUSTO-POR DERECHO PROPIO
20107928112 - NURISTAN S.A., -DEMANDADO
20217454868 - CITROMAX S.A.C.I., -ACTOR
20276463757 - PEREZ, GUSTAVO DANIEL-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 992/11



H20721749310

JUICIO: CITROMAX SACI C/ NURISTAN SA S/REIVINDICACIÓN - EXPTE. N° 992/11.

Concepción, 1 de abril de 2025

AUTOS Y VISTOS

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por el letrado Eduardo Sixto Martinez Folquer, apoderado de la parte actora, contra de la sentencia de honorarios n° 90 de fecha 16/12/2024, dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la Ila Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en estos autos caratulados: “Citromax SACI c/ Nuristan SA s/Reivindicación” - expediente n° 992/11, y

CONSIDERANDO

- 1.- Que por sentencia de honorarios n° 90 de fecha 16/12/2024, dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la Ila Nominación de este Centro Judicial de Concepción, no hizo lugar a la impugnación realizada por el letrado Eduardo Sixto Martinez Folquer, apoderado de la parte actora, contra el informe de tasación realizado por el perito Gustavo Daniel Pérez. Fijó base regulatoria y procedió a regular honorarios a los profesionales intervinientes en autos tanto en el principal como en los incidentes.
- 2.- Contra lo resuelto, interpuso recurso de apelación el letrado Eduardo Sixto Martinez Folquer, apoderado de la parte actora, en fecha 3/2/2025.

De la lectura del escrito de expresión de agravios formulado por el letrado apoderado de la actora surge que se agravio en cuanto el Sentenciante rechazó la impugnación cuando su parte solicitó en primera instancia que el actuario se comunicara con los teléfonos que el perito oficial había incluido en las aclaraciones de su dictamen. Indicó que dicho pedido fue motivado ya que su consultor de parte se contactó con esos teléfonos y las personas que lo atendieron negaron absolutamente haberse contactado con el perito oficial y haberle brindado la información que el perito indica como antecedentes para realizar su tasación. Expresó que el juzgado expresamente dispuso en fecha 23/8/2024: “Proveyendo presentación de fecha 20/8/2024 del letrado Eduardo Martínez Folquer, se dispone: Téngase presente la impugnación realizada por la parte actora para ser valorada en su oportunidad”, con lo cual no negó esa gestión solicitada; pero en lugar de valorar ese pedido de llamado a dos supuestos antecedentes, el Sr. Juez a quo se limitó a dictar la sentencia objeto de esta apelación, sin constatar dichos antecedentes.

Por lo cual, solicitó a este Tribunal que llame “()a los Sres. Alberto Mopty (teléfono 3814060569) y Rubén Orlando Alderete (teléfono 3865659981), para que ratifiquen o no las manifestaciones del Sr. Perito()”.

Asimismo, planteó nulidad de la sentencia apelada, señalando que no se cumplió un trámite previo, cual es la constatación por parte del Juzgado de los antecedentes utilizados por el perito tasador.

3.- En atención a ello, este Tribunal entiende que, ante la impugnación realizada, es necesario se verifiquen los antecedentes utilizados por el perito Gustavo Daniel Pérez en su informe, lo que hace ineludible disponer de oficio, con base en las facultades que otorga el art. 135 inc. 4 del CPCCT, una medida para mejor proveer por los motivos que se exponen a continuación.

En fecha 16/4/2024 según historia del SAE (fecha 15/4/2024 conforme reporte del SAE) el letrado José Roberto Toledo, por derecho propio, solicitó que se regulen sus honorarios profesionales, proponiendo a esos efectos base de cálculo.

Corrido el traslado de ley, por presentación del 30/4/2024 según historia del SAE (29/4/2024, según reporte del SAE), el letrado Eduardo Sixto Martinez Folquer, apoderado de la parte actora expuso no estar de acuerdo con la base propuesta, estimó valor y solicitó se proceda al sorteo de un perito tasador, tal como lo prevé el art. 39 inciso 4to de la ley 5480.

Por decreto de fecha 7/5/2024, y en los términos del art. 39 inciso 4 de la Ley 5480 se dispuso el sorteo de un Perito Tasador a efectos de que el mismo realice las funciones necesarias para la presentación de la base regulatoria pertinente.

Practicado el sorteo, aceptado el cargo, el perito Gustavo Daniel Pérez presentó la tasación en fecha 24/7/2024. El perito indicó “() Antecedentes: 1- Campo de 14 ha ubicado en Monteros sobre ruta provincial 325, Departamento de Monteros, Provincia de Tucumán. Valor unitario 18.500 U\$S/ha. Valor total \$245.014.000 Tipo de cambio adoptado: 946\$/usd. Inmobiliaria: Mopty).- 2- Campo de 33 has ubicado sobre camino vecinal Balderrama, Departamento de Monteros, Provincia de Tucumán. Valor unitario 15.000 U\$S/ha. Valor total \$468.270.000 Tipo de cambio adoptado: 946\$/usd. Inmobiliaria: Alderete, Rubén Orlando ()”.

Por presentación de fecha 31/7/2024, el letrado Eduardo Sixto Martinez Folquer, apoderado de la parte actora, solicitó aclaraciones e impugnó la tasación del perito Pérez. Asimismo, adjuntó informe pericial de parte de la consultora Ortiz Fontenia. Además solicitó aporte contactos, nombres y números de teléfonos, para que su parte mediante su consultor técnico pueda intercambiar información para avalar el método comparativo utilizado por el Perito, para determinar los antecedentes mencionados en su trabajo pericial. Hizo reserva a “impugnar las aclaraciones que en

el futuro realice el perito”.

Corrido el correspondiente traslado el perito contestó en fecha 9/8/2024, solicitando el rechazo a la impugnación. Asimismo, en cuanto al pedido de información sobre los antecedentes mencionados indicó “Pongo a disposición según lo solicitado en este punto: 1- Alberto Mopty 3814060569.- 2- Rubén Orlando Alderete 3865659981. () Al pedido de pruebas documentales no poseo las mismas, puesto que las consultas fueron verbales, ya que esta documentación es de propiedad de las inmobiliarias y no de mi autoría para poner a disposición, puesto que en mi profesión realizamos tasaciones tanto escritas como verbales”.

En fecha 20/8/2024, el letrado apoderado de la actora impugnó nuevamente pericia y solicitó informe del actuario. Manifestó que “Nuestro perito de parte se ha comunicado con los números telefónicos informados por el perito, ninguno ha ratificado la información falsa brindada por el perito. Ante ello, pido que la Señora Actuaria proceda a comunicarse con esos teléfonos y determine si la información brindada es falsa como sostiene nuestro consultor de parte. Los teléfonos a comunicarse son los siguientes: 1- Alberto Mopty 3814060569.- 2- Rubén Orlando Alderete 3865659981”.

En fecha 23/8/2024 el Sentenciante dispuso: “Proveyendo presentación de fecha 20/8/2024 del letrado Eduardo Martínez Folquer, se dispone: Téngase presente la impugnación realizada por la parte actora para ser valorada en su oportunidad. (). Atento a lo solicitado y las constancias de autos, pase el presente proceso a Despacho para regular honorarios”.

Al resolver la impugnación, el Sentenciante de Primera Instancia, por sentencia de regulación de honorarios n° 90 de fecha de 16 de diciembre de 2024, resolvió no hacer lugar a la impugnación. Para lo cual, consideró que las mismas no resultan suficientes para desvirtuar el informe del perito tasador, porque el perito sí tuvo en cuenta el acceso al inmueble y la geometría del mismo y además porque de ninguna forma puede considerarse que no se alcanza a una unidad productiva independiente y considerar aislado el inmueble de litis cuando el motivo de casi 13 años de litigio fue que el mismo linda con los inmuebles de las partes; consideró que “corresponde no hacer lugar a la impugnación realizada y adoptar la valuación del inmueble de litis en la suma de U\$s 56.000, al valor de dólar del BNA de \$992,50 (04/12/2024), lo que totaliza la suma de \$55.580.000”.

Ahora bien, respecto de las medidas para mejor proveer, señalan Roland Arazi y Jorge A. Rojas comentando el Código Procesal de la Nación pero en consideraciones aplicables a nuestro caso y en criterio que comparte este Tribunal, que: “Las diligencias para esclarecer la verdad de los hechos controvertidos pueden ser ordenadas durante el período probatorio, siempre respetando el derecho de defensa de las partes y manteniendo la igualdad de éstas en el proceso (art. 34, inc. 5, c). Las medidas para mejor proveer, en cambio, sólo pueden ser dictadas cuando las partes hubieren producido la totalidad de las pruebas ofrecidas y cuando, cerrado el debate, el juez debe dictar sentencia. Implican una potestad privativa de los magistrados, en miras a la determinación de la verdad ya que, de lo contrario, la sentencia no sería la aplicación de la ley a los hechos, sino la frustración ritual de la aplicación del Derecho (CSJN, 20/8/1996, ed, 171 - 403). Es muy controvertida la actuación oficiosa del juez cuando ésta tiende a que se produzca una prueba respecto de la cual la parte ha sido declarada negligente. Rechazamos la concepción restrictiva de los poderes - deberes del juez; entendemos que es justamente cuando los litigantes no han cumplido eficientemente con la carga de probar la totalidad de los hechos afirmados que se resulta necesaria la iniciativa judicial () el juez es el tercer sujeto del procedimiento probatorio, pues justamente con las partes va formando ese material de conocimiento, sin que pueda saber a quién beneficiará en definitiva; las medidas esclarecedoras no son simplemente complementarias o de integración de la actividad de los particulares, sino que son función del material de conocimiento de los hechos del proceso, que influirán en la convicción del Juez. Gozan las partes del derecho de

controlar la prueba respectiva e intervenir en su producción como si hubiese sido ofrecida por ellas. Pueden, además, ofrecer contraprueba. No debe retacearse esta función judicial por temor a que los jueces abusen de ella () “el más natural, y por ello, el más frecuente de los peligros y también el más difícil de determinar, es el no ejercicio de esos poderes”. Los magistrados judiciales no sólo pueden, sino que deben utilizar sus potestades para esclarecer la verdad de los hechos que, debidamente alegados, estén controvertidos, cualquiera sea la actividad de los litigantes en la etapa probatoria. Ante la duda sobre la forma en que sucedieron los hechos, el juez debe tratar de esclarecerlos, ya que si bien las partes tienen la carga de la prueba, él tiene el deber de solucionar el conflicto en la forma más justa posible” (cfr.: Roland Arazí y Jorge A. Rojas, en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado con las incidencias procesales del Código Civil y Comercial de la Nación y las concordancias con los códigos provinciales - tomo 1 artículos 1° 498, edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, ps. 50/52).

Asimismo, viene al caso la decisión de la CSJT recaída en sentencia n° 72 del 26/2/1997 y sentencia n° 67 del 5/3/2007 en “Monasterio Claudio René y otros vs. Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Contencioso administrativo”, en la que determina que “() La facultad de decretar medidas para mejor proveer es amplia, irrenunciable e independiente de las actividades de los litigantes, ya que el proceso se organiza a fin de lograr rectamente la administración de justicia según derecho y sobre la base de la verdad averiguada acerca de los hechos, a lo cual no puede renunciarse conscientemente (ED 63-235: 45-604). Al respecto, la parte a quien beneficie la ocultación de la verdad no puede invocar tal situación como un derecho (ED 31-759). En esta línea, el más Alto Tribunal de la Nación reiteradamente afirma que es deber de los jueces asegurar la necesaria primacía de la verdad jurídica, que reconoce base constitucional, concorde con el adecuado servicio de justicia (ED 44-194; 60-131) y que nada excusa la indiferencia de los jueces respecto de la objetiva verdad en la augusta misión de dar a cada uno lo suyo (ED 131-218; 149-667)”.

En igual sentido, los principios procesales vigentes conforme el CPCC, Ley 9531, establecidos en el Título Preliminar de “III. Eficiencia, eficacia y proporcionalidad en la tutela judicial” por el cual se deben tomar las medidas necesarias y proporcionales para lograr la más pronta y eficiente administración de justicia, así como la mayor economía en la realización del proceso; y el principio de “VI. Instrumentalidad, flexibilidad y adecuación procesal”, que establece: “El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Todos los que intervengan en un proceso judicial deberán hacer prevalecer la tutela efectiva de los derechos en litigio, evitando el excesivo rigor formal”, entre otros.

Por todo lo manifestado, y en atención al estado del juicio este Tribunal DISPONE una medida para mejor proveer, consistente en solicitar al perito Gustavo Daniel Pérez, que en el plazo de 48 hs. informar los datos (domicilio oficinas, correo electrónico de las mismas) de: Inmobiliaria Mopty y de Inmobiliaria Alderete, Rubén Orlando, a fin de que se oficien a las mismas. Fecho, se libre oficio a dichas inmobiliarias, a fin de que informen si se comunicaron con el perito Gustavo Daniel Pérez y brindaron información en relación a la cotización de inmuebles de las zonas.

Asimismo, y con el fin de evitar nulidades (art. 131 CPCCT), corresponde disponer que el presente expediente pase en vista a la Sra. Fiscal de Cámara Civil, a fin de que se pronuncie al respecto de la nulidad planteada por el recurrente.

Por lo que, se

RESUELVE

DISPONER COMO MEDIDA PARA MEJOR PROVEER, previo a resolver, SOLICITAR al perito Gustavo Daniel Pérez, que en el plazo de 48 hs. INFORME los datos (domicilio oficinas, correo electrónico de las mismas) de: Inmobiliaria Mopty y de Inmobiliaria Alderete, Rubén Orlando, a fin de que se oficien a las mismas. Fecho, LIBRAR oficio a dichas inmobiliarias, a fin de que informen si se comunicaron con el perito Gustavo Daniel Pérez y brindaron información en relación a la cotización de inmuebles de las zonas, a saber “() Antecedentes: 1- Campo de 14 ha ubicado en Monteros sobre ruta provincial 325, Departamento de Monteros, Provincia de Tucumán. Valor unitario 18.500 U\$S/ha. Valor total \$245.014.000 Tipo de cambio adoptado: 946\$/usd. Inmobiliaria: Mopty).- 2- Campo de 33 has ubicado sobre camino vecinal Balderrama, Departamento de Monteros, Provincia de Tucumán. Valor unitario 15.000 U\$S/ha. Valor total \$468.270.000 Tipo de cambio adoptado: 946\$/usd. Inmobiliaria: Alderete, Rubén Orlando ()”.Asimismo, córrase vista a la Sra. Fiscal de Cámara Civil, a fin de que se pronuncie al respecto de la nulidad planteada (art. 135 CPCC), atento a lo considerado.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dra. María Cecilia Menéndez

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

Actuación firmada en fecha 01/04/2025

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

Certificado digital:
CN=MENENDEZ Maria Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

Certificado digital:
CN=POSSE Maria 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>.