

Expediente: **3113/23**

Carátula: **NACUL CARLOS EDUARDO C/ NACUL JAVIER Y OTRA S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **ACTAS CON FD**

Fecha Depósito: **22/04/2025 - 00:00**

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

27331616511 - NACUL, SERGIO JAVIER-DEMANDADO/A

30716271648408 - NACUL, FEDERICO NICOLAS-N/N/A

30716271648408 - DEFENSORIA DE LA NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA IIIA. NOM., -DEFENSOR/A OFICIAL DE MENORES E INCAPACES

90000000000 - NACUL, SERGIO NICOLAS-CAUSANTE

27331616511 - AGUILAR, MARIA VICTORIA-DEMANDADO/A

27331616511 - NACUL, OLGA DEL VALLE-DEMANDADO/A

306488157581051 - GABINETE MULTIFUEROS -

20166855102 - NACUL, CARLOS EDUARDO-ACTOR/A

27179272151 - DIAZ, DIANA ELEONORA-REPRESENTANTE LEGAL

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 3113/23



H102325465046

JUICIO: "NACUL CARLOS EDUARDO c/ NACUL JAVIER Y OTRA s/ DIVISION DE CONDOMINIO. EXPTE. N° 3113/23"

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 16 días del mes de Abril de 2025, comparecen a la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas por ante la Dra. Inés de los Angeles Yamúss, Jueza del Juzgado Civil y Comercial Común de la XI° Nominación del Centro Judicial Capital; el actor Carlos Eduardo Nacul, D.N.I. N° 8.292.489, quien se identifica con su documento de identidad; junto con su letrado apoderado Augusto Bujazha; los demandados Sergio Javier Nacul DNI N°32.583.851; Olga del Valle Nacul DNI N°11.349.960 y María Victoria Aguilar D.N.I. N°34.958.192 , quienes se identifican con su documento de identidad, junto con su letrada apoderada Ana Carolina Lopez, asimismo comparece la Dra. Gloria Beatriz Geoltan en carácter de patrocinante de Diana Eleonora Diaz quien reviste el carácter de representante legal del menor Federico Nicolás Nacul. Se deja constancia que comparece a esta audiencia la Dra. Angela Juarez en representación de la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la III° Nominación.

Abierto el acto, se corre traslado a la parte actora sobre la documentación ofrecida por las partes demandadas, como así también del planteo de Falta de Legitimación Pasiva manifestado por la demandada María Victoria Aguilar, y la Defensa de Fondo Prescripción Adquisitiva manifestada por el demandado Sergio Javier Nacul. Contestado el traslado, se reserva para resolver en definitiva. A continuación se invita a las partes a conciliar. Al manifestar las mismas que no es posible llegar a un acuerdo, se analiza y provee los ofrecimientos probatorios:

A las pruebas del actor:

A1) Prueba Documental: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A la documental, la tendré presente para su valoración al momento de dictar sentencia definitiva.

A2) Prueba Informativa: En este acto el actor desiste del presente ofrecimiento.

A3) Prueba Pericial Martillero: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, Secretaría procede al sorteo de un perito Martillero Público. Resulta desinsaculado **Robledo Francisco Javier** con domicilio en Evaristo Carriego N°1051 - SMT- **Tel. 3815518500**. En consecuencia: **1)** Notifíquese en su domicilio al perito a fin de que dentro de las 24 horas de notificado se presente al Juzgado a aceptar el cargo para el cual resultó sorteado, bajo apercibimiento de aplicarse lo dispuesto por el art. 389 del CPCCT **2)** Hágase saber al perito que deberá realizar una presentación a través del Portal SAE en la cual acepte el cargo. Dicha presentación deberá estar firmada -digital, ológrafa o electrónicamente- y deberá adjuntar copia de su DNI y acreditar el pago digital de la tasa de justicia en concepto de aceptación de cargo. **3)** Fijo como anticipo de honorarios y gastos de pericia la suma de **\$135.000**, discriminados de la siguiente manera: **\$25.000 de anticipo de honorarios y \$20.000 de gastos de pericia (cada una de las partes oferentes e interesadas)**. Asimismo, en este mismo acto se notifica al oferente de la prueba a fin de que en el **plazo de tres días cumpla con el anticipo fijado** en el párrafo anterior, bajo apercibimiento de aplicar lo dispuesto en los art. 390 - 391, del CPCCT. **4)** Intímese a constituir domicilio digital (Cfr. Acordadas de la CSJT n° 1229/18, 1248/18, 798/19 y cc) y a informar los datos de una cuenta bancaria a efectos de poder transferirle el anticipo de honorarios y los gastos de pericia aquí fijados. **5)** Hago saber al perito que deberá llevara delante la pericia y presentarla dentro del plazo de 15 días hábiles, el que comenzará a correr a partir de que los fondos en concepto de anticipo de honorarios y de gastos esten disponibles o hayan sido cancelados y que cuente con la documentación necesaria para efectuar la pericia. En este acto la Dra. Geoltan manifiesta interés en la producción del presente cuaderno probatorio.

Se deja constancia de los puntos periciales del actor:

1) Para que establezca el valor actual del inmueble objeto de esta litis, conforme el mercado inmobiliario de la ciudad de Bella Vista, debiendo tener en cuenta el estado actual de las construcciones existentes en el inmueble, y limitando su opinion a los limites del inmueble que tiene establecido en el plano existente en la Dirección Provincial de Catastro de Tucumán. Asimismo, que se tenga en cuenta los servicios con los que cuenta el inmueble.

A4) Prueba Informativa: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, líbrese oficio conforme se solicita:

1. Rentas, a los fines que informe si el impuesto inmobiliario que corresponde al Padrón 179809, se encuentra pagado y si no fuera así informe la deuda actual. Asimismo, informe cuál es la Valuación Fiscal al año 2025.

2. Municipalidad de Bella Vista, a los fines que informe si alguna vez se solicito un permiso de obra para realizar una UNIFICACIÓN entre los inmuebles identificados con los Padrones Catastrales 76433, sito en Av. Juan XXIII 377; y el Padrón 179809 sito en Av. Juan XXIII 391, ambos de la ciudad de Bella Vista. Hágase constar en los oficios a librarse el vencimiento del plazo probatorio y que el informe deberá ser evacuado en el término de diez días (cfr. art. 411 CPCCT), bajo apercibimiento de aplicar astreintes (cfr. art. 137 CPCCT y art. 804 del CCyCN).

A4) Prueba de Inspección Ocular: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, fijo **el día 06/05/2025 a horas 10:00** para que tenga lugar la medida solicitada por intermedio del S.S Juez de Paz de la Ciudad de Bella Vista. A sus efectos, líbrese mandamiento, adjuntándose copia del ofrecimiento probatorio de la parte demandada y de la presente Acta. Se hace saber al Sr. Juez de Paz que la Inspección Ocular deberá realizarse en el inmueble de Av. Juan XXIII 391 (Puerte Color Verde), y en la Farmacia "San

Nicolás" que se encuentra al lado del domicilio mencionado, ambos de la ciudad de Bella Vista.

Asimismo, y conforme resolución N° 46/13 de la CSJT, hágase constar que la misma deberá realizarse con el auxilio de la fuerza pública a fin de garantizar la integridad física del personal judicial designado. El Funcionario actuante, deberá dejar copia del acta respectiva en lugar visible, dentro del inmueble, como igualmente en el acceso. A tal efecto, y a fin de que se arbitren los medios necesarios, líbrese oficio al Sr. Jefe de la Policía de Tucumán. Se deja constancia que se encuentra autorizado para diligenciar la medida el **Dr. Augusto Bujazha MP 2887** (celular: 3814567333) y la **Dra. Ana Carolina Lopez MP 7797** (celular: 3816764034) y/o quienes ellos mismos designen. A los fines de su producción, acompañe el oferente la movilidad correspondiente.

A las pruebas de la demandada Nacul Sergio Javier:

D1) Prueba Documental: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A la documental, la tendré presente para su valoración al momento de dictar sentencia definitiva.

D2) Prueba Informativa: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, líbrese oficio conforme se solicita: 1. EDET SA; 2. SAT; 3. CISI Municipalidad de Bella Vista; 4. NATURGY GAS; 5. IPVyDUT; 6. Direccion de Catastro de la Provincia; 7. La Mesa de entradas penal. Hágase constar en los oficios a librarse el vencimiento del plazo probatorio y que el informe deberá ser evacuado en el término de diez días (cfr. art. 411 CPCCT), bajo apercibimiento de aplicar astreintes (cfr. art. 137 CPCCT y art. 804 del CCyCN).

D3) Prueba Testimonial: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los efectos de su producción, fijo el día 30/07/2025 a horas 12:00 a fin de que se presenten los testigos propuestos Diego Martin Graneros DNI 29471968; Elsa Lorena Acosta DNI N° 29.357.776 y Karina Alejandra Castro DNI 33051695 a celebrar audiencia testimonial a tenor del cuestionario propuesto demandado, bajo apercibimiento de estar a lo previsto en el último párrafo del art. 372 del CPCCT. Hago saber que la audiencia será llevada a cabo de manera **presencial**, en la **Sala N° I del edificio T2 de calle 9 de Julio 451**. Se deja constancia de que la/s tacha/s de testigo/s -si las hubieran- deberán formularse en la audiencia. **En este acto, la oferente asume la carga procesal de notificar a los testigos propuestos liberando al Juzgado de librar cédula.**

En este acto, el Dr. Augusto Bujazha plantea oposición sobre este cuaderno probatorio, corrido traslado a la parte oferente, se resuelve rechazar la oposición planteada.

D4) Prueba Pericial Martillero: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). Por razones de economía procesal, se ordena acumular el presente cuaderno probatorio al ofrecimiento **A3)** ofrecido por la parte actora.

D5) Prueba Pericial Arquitecto: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, Secretaría procede al sorteo de un perito Arquitecto. Resulta desinsaculado **Luis Esteban Ripoll** con domicilio en **Pje Baacolini - Tel. 3815656233**. En consecuencia: **1)** Notifíquese telefónicamente al perito a fin de que dentro de las 24 horas de notificado se presente al Juzgado a aceptar el cargo para el cual resultó sorteado, bajo apercibimiento de aplicarse lo dispuesto por el art. 389 del CPCCT **2)** Hágase saber al perito que deberá realizar una presentación a través del Portal SAE en la cual acepte el cargo. Dicha presentación deberá estar firmada -digital, ológrafa o electrónicamente- y deberá adjuntar copia de su DNI y acreditar el pago digital de la tasa de justicia en concepto de aceptación de cargo. **3)** Fijo como anticipo de honorarios y gastos de pericia la suma de **\$100.000**, discriminados de la siguiente manera: **\$60.000 de anticipo de honorarios y \$40.000 de gastos de pericia**. Asimismo, en este mismo

acto se notifica al oferente de la prueba a fin de que en el **plazo de tres días cumpla con el anticipo fijado** en el párrafo anterior, bajo apercibimiento de aplicar lo dispuesto en los art. 390 - 391, del CPCCT. 4) Intímese a constituir domicilio digital (Cfr. Acordadas de la CSJT n° 1229/18, 1248/18, 798/19 y cc) y a informar los datos de una cuenta bancaria a efectos de poder transferirle el anticipo de honorarios y los gastos de pericia aquí fijados.5) Hago saber al perito que deberá llevara delante la pericia y presentarla dentro del plazo de 15 días hábiles, el que comenzará a correr a partir de que los fondos en concepto de anticipo de honorarios y de gastos esten disponibles o hayan sido cancelados y que cuente con la documentación necesaria para efectuar la pericia.

D6) Prueba de Declaración de Parte: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los efectos de su producción, fijo **el día 30/07/2025 a horas 12:00** a fin de que se presente actor Nacul Carlos Eduardo a celebrar audiencia confesional a tenor del pliego propuesto por la parte **demandada**, bajo apercibimiento de estar a lo previsto en el art. 360 del CPCCT. Hago saber que la audiencia será llevada a cabo de manera **presencial**, en la **Sala N° I del edificio T2 de calle 9 de Julio 451. Estando presente el absolvente, queda debidamente notificado en este acto.**

Prueba de la demandada María Victoria Aguilar

C1) Prueba Documental: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A la documental, la tendré presente para su valoración al momento de dictar sentencia definitiva.

C2) Prueba Informativa: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, líbrese oficio conforme se solicita: **1. Municipalidad de Bella Vista: a.- INSPECCION GENERAL MUNICIPAL / b. DIRECCION GENERAL DE RENTAS MUNICIPALES; 2. SIPROSA; 3. AFIP.** Hágase constar en los oficios a librarse el vencimiento del plazo probatorio y que el informe deberá ser evacuado en el término de diez días (cfr. art. 411 CPCCT), bajo apercibimiento de aplicar astreintes (cfr. art. 137 CPCCT y art. 804 del CCyCN).

C3) Prueba Testimonial: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los efectos de su producción, fijo **el día 30/07/2025 a horas 12:00** a fin de que se presente el testigo propuesto Barrientos María del Carmen DNI 29271897 y Ricardo Gabriel Salas DNI N° 32.164.014 a celebrar audiencia testimonial a tenor del **cuestionario propuesto demandado**, bajo apercibimiento de estar a lo previsto en el último párrafo del art. 372 del CPCCT. Hago saber que la audiencia será llevada a cabo de manera **presencial**, en la **Sala N° I del edificio T2 de calle 9 de Julio 451.** Se deja constancia de que la/s tacha/s de testigo/s -si las hubieran- deberán formularse en la audiencia. **En este acto, la oferente asume la carga procesal de notificar a los testigos propuestos liberando al Juzgado de librar cédula.**

En este acto, el Dr. Augusto Bujazha plantea oposición sobre este cuaderno probatorio, corrido traslado a la parte oferente, se resuelve rechazar la oposición planteada.

C4) Prueba de Inspección Ocular: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). Por razones de economía procesal, se ordena acumular el presente cuaderno probatorio al ofrecimiento **A4)** ofrecido por la parte actora.

G5) Prueba Pericial Contable: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, Secretaría procede al sorteo de un perito contador. Resulta desinsaculado **Miguel Ariel Vargas** con domicilio en **Catamarca 597 - Tel.3814738214.** En consecuencia: **1)** Notifíquese telefónicamente al perito a fin de que dentro de las 24 horas de notificado se presente al Juzgado a aceptar el cargo para el cual resultó sorteado, bajo

apercibimiento de aplicarse lo dispuesto por el art. 389 del CPCCT 2) Hágase saber al perito que deberá realizar una presentación a través del Portal SAE en la cual acepte el cargo. Dicha presentación deberá estar firmada -digital, ológrafa o electrónicamente- y deberá adjuntar copia de su DNI y acreditar el pago digital de la tasa de justicia en concepto de aceptación de cargo. 3) Fijo como anticipo de honorarios y gastos de pericia la suma de **\$100.000**, discriminados de la siguiente manera: **\$60.000 de anticipo de honorarios y \$40.000 de gastos de pericia (\$30.000 y \$20.000 cada parte)**. Asimismo, en este mismo acto se notifica al oferente de la prueba a fin de que en el **plazo de tres días cumpla con el anticipo fijado** en el párrafo anterior, bajo apercibimiento de aplicar lo dispuesto en los art. 390 - 391, del CPCCT. 4) Intímese a constituir domicilio digital (Cfr. Acordadas de la CSJT n° 1229/18, 1248/18, 798/19 y cc) y a informar los datos de una cuenta bancaria a efectos de poder transferirle el anticipo de honorarios y los gastos de pericia aquí fijados. 5) Hago saber al perito que deberá llevara delante la pericia y presentarla dentro del plazo de 15 días hábiles, el que comenzará a correr a partir de que los fondos en concepto de anticipo de honorarios y de gastos esten disponibles o hayan sido cancelados y que cuente con la documentación necesaria para efectuar la pericia. En este acto la Dra. Geoltan manifiesta su interés en la producción de la presente prueba.

G6) Prueba de Declaración de Parte: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). Por razones de economía procesal, se ordena acumular el presente cuaderno probatorio al ofrecimiento **D6)** ofrecido por el demandado Sergio Javier Nacul. Se deja constancia que acompaña pliego digital.

Pruebas de la demandada Olga del Valle Nacul

T1) Prueba Documental: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A la documental, la tendré presente para su valoración al momento de dictar sentencia definitiva.

T2) Prueba Informativa: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, líbrese oficio conforme se solicita: 1. Juzgado Civil y Comercial VIII° Nominación, a los fines de remitir copia demanda, documentación acompañada y acta de cierre de mediación que obre en los autos "Nacul Carlos Eduardo c/ Selk Boticario SRL s/ Mediación Expte 1955/18".

T3) Prueba Pericial Contable: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (cfr. art. 321 CPCCT). Por razones de economía procesal, se procede a la acumulación del presente cuaderno al ofrecimiento probatorio G5) ofrecido por la demandada María Victoria Aguilar. Fijo como anticipo de honorarios y gastos de pericia a cargo de la Sra. Nacul Olga del Valle, la suma de **\$100.000**, discriminados de la siguiente manera: **\$60.000 de anticipo de honorarios y \$40.000 de gastos de pericia**.

1. Determine si el precio de subasta de la propiedad con un contrato de locación vigente hasta el 2028 sufriría modificaciones.
2. Indique si habría una disminución en el interés de los potenciales compradores y eso bajaría el precio de la venta.
3. ¿En qué precio se estimaría?
4. Si habría un impacto en el precio base y en las ofertas en subasta pública.

5. Si las consideraciones económicas que tendrían los potenciales compradores llevaría a disminuir el precio en subasta pública.
6. Cuál sería la reducción que afectaría a lo producido por la venta por los costos de proceso judicial y causísticos?
7. Se determine el lucro cesante y el daño moral que se generaría en Selk Boticarios por la rescisión anticipada.

En este acto, el Dr. Augusto Bujazha plantea oposición sobre este cuaderno probatorio, corrido traslado a la parte oferente, se resuelve hacer lugar a la oposición únicamente al punto 7), en consecuencia queda este descartado.

Pruebas de la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la III° Nominación.

B1) Prueba Pericial Psicológica: Admito en cuanto por derecho hubiere lugar la prueba ofrecida (art. 321 CPCCT). A los fines de su producción, líbrese oficio al Gabinete Multifuero de este Poder a fin de que por intermedio de un profesional pertinente entreviste al menor **NACUL, FEDERICO NICOLAS** DNI. N° 49047474 y determine si los hechos vertidos en la demanda y contestaciones de demanda provocaron algún efecto y/o impacto emocional en el adolescente. Hágase constar el vencimiento del plazo probatorio. Asimismo, adjúntese al oficio a remitir copia del la presente acta.

B2) ARTÍCULO 12 CONVENCION DERECHOS DEL NIÑO: Atento a lo solicitado por Dra. Gloria Beatriz Geoltan en carácter de patrocinante de Diana Eleonora Diaz, y a lo dispuesto por art. 12 de la CDN, se convoca al adolescente **NACUL, FEDERICO NICOLAS** DNI. N° 49.047.474 para **el día 25/07/2025 a horas 08:00** a una entrevista por ante la Proveyente; con presencia de la Defensora de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la III° Nominación, y un/a Psicólogo/a integrante del Gabinete Psicosocial Multifueros de este Poder Judicial. Hágase constar que la misma será celebrada de manera **presencial** en mi público despacho sito en el Palacio de Tribunales 1° Piso. A tal fin librese oficio al Gabinete Psicosocial y se notifica en este acto a la Defensoría de NNA. Asimismo, queda bajo la responsabilidad de la progenitora y de su letrada la comparecencia del adolescente.

Se deja constancia que las partes Carlos Eduardo Nacul; Sergio Javier Nacul y Diana Eleonora Diaz declararán en este acto voluntariamente según los términos del art. 350 del CPCCT.

Hago saber a las partes que el plazo para la producción de las pruebas comienza a correr el día posterior a la celebración de esta audiencia y se extenderá hasta **el día 30/07/2025 a horas 12:00**, fecha prevista para la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva, que se llevará a cabo de manera **presencial**, en la **Sala N° I del edificio T2 de calle 9 de Julio 451** y en la cual se producirán las pruebas **testimoniales y confesionales**.

Dejo constancia que cualquier discrepancia entre el acta y la videograbación de la audiencia, prevalecerá esta última. Con lo que doy por finalizado el acto.

Actuación firmada en fecha 21/04/2025

Certificado digital:

CN=VERGARA Gonzalo Gabriel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368655164

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