001260/2025

Comodoro Rivadavia, veintisiete de abril de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"<Persona 1> c/ <Persona 2> s/ División de Condominio" Expte N° 1260/2025** venidos del Juzgado Letrado De Primera Instancia En Lo Civil, Comercial, Laboral, Rural, de Minería de Sarmiento (Expte N° 7/2012), por haber interpuesto la Dra. <Persona 3> recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria N° 80/25.

I. La resolución impugnada aprueba la tasación del inmueble efectuada por el martillero <Persona 4>, impone las costas por mitades y regula los honorarios del perito en el 1,5% del valor del determinado del inmueble.

La recurrente en su memoria (ID2115322) sostiene la violación al principio de la realidad económica del inmueble, y la arbitrariedad de la sentencia al apartarse de las impugnaciones de su parte y al no considerar las demás valuaciones que la recurrente acompañó, en especial el de la inmobiliaria.

Cuestiona en su primer agravio, la determinación de la base regulatoria, que aduce debe reflejar el valor pecuniario del litigio.

Cuestiona la omisión de considerar las mejoras de impacto comercial, en violación al principio de realidad. Refiere que el perito persiste en la omisión de valuar de manera específica y pormenorizada el impacto económico de los rubros comerciales (Restaurante, Kiosco, Lavadero de Autos y el lote libre de construcciones) obrantes en el predio y que inciden sobre el valor venal del predio. Reitera que prescinde de la realidad material y de las mejoras de carácter productivo y comercial que integran la totalidad del inmueble, se valuó por la mera construcción genérica y la tierra, desentendiéndose del fondo de comercio o plusvalía que aportan estas otras explotaciones.

Precisa que la sentencia definitiva recayó sobre aproximadamente el 50% del total del inmueble (1250 m²), y el Perito se limitó a estimar una superficie de 900 m² (30 x 30 mts), dejando una porción de terreno de

aproximadamente 350 m² -construida y adquirida por su asistido sin valuar al valor real de plaza y a eso no le agrego los demás valores que le incumben los demás comercios que se explotan dentro del mismo predio.

Compara el valor de la tierra con la valuación de la Inmobiliaria <Persona 5>. Sostiene que la diferencia de estimación es debido a que el perito desarrolla su actividad en otra ciudad.

El segundo agravio radica en la imposición de costas y en la regulación de honorarios del perito por una labor inidónea.

Expone que regular honorarios y condenar a la parte impugnante a abonar parte de ellos por un trabajo objetivamente deficiente constituye un agravio en sí mismo, pues se premia la negligencia o la impericia del experto y se castiga a la parte que diligentemente señaló sus errores, forzando la aprobación de una tasación irreal que, además, viola el principio protectorio del carácter alimentario de sus honorarios.

Corrido el traslado de los agravios a la contraria, no fue contestado.

II. En el marco del procedimiento reglado en el art. 22 de la ley arancelaria, se designó perito tasador, el cual presentó una primera valuación (ID1526530), la cual fue impugnada por la recurrente y rechazada en fecha 04/07/24 por el magistrado de grado, disponiendo que se practique "nueva pericia en la que el tasador deberá prestar especial atención a los términos de la sentencia dictada a fs. 539/551, y al objeto a tasar referido en la misma".

El 19/12/24 adjunta el martillero público nueva tasación (ID1762043), la cual fue agregada y puesta en conocimiento.

El 18/03/25 se le requiere desglosar el valor del inmueble y las mejoras. Dando cumplimento mediante la presentación electrónica ID2042462 de fecha 04/09/25, y corrido el traslado de la ampliación, no fue contestado.

El 16/10/25 se dictó la resolución objeto del recurso.

III. En primer lugar cabe destacar que la tarea encomendada al experto fue la valuación del inmueble identificado erróneamente en cuanto a su extensión en la providencia de fecha 05/05/24. No obstante rechazarse la pericia toda vez no coincidía con la parte que correspondía valuar, se le indicó que hacerla conforme la sentencia definitiva.

Ahora bien, la sentencia interlocutoria N° 47/18, aclaratoria de la definitiva N° 43/18, precisa el inmueble sobre el cual debe recaer su cometido "adquirido por prescripción la mitad del inmueble que se identifica como <Lugar 1> de Sarmiento, inscripto a la Matrícula <Archivo 1>, con una extensión de veinticinco metros (25 mts.) sobre <Lugar 2>.

Lo expuesto, da cuenta que asiste razón a la recurrente en cuanto a que no fue valuado el inmueble en toda la extensión, toda vez que el dictamen pericial refiere en forma aproximada a una porción de terreno y sus construcciones, de 30m x 30m, lo que no se condice con la sentencia de mención.

En cambio, la crítica a la omisión del profesional de considerar el informe dado por inmobiliaria <Persona 5>, no resulta sostenible, siendo que indica un valor estándar en la zona del metro cuadrado sin referencia -a diferencia del dictamen-, a las características del inmueble en cuestión.

La restante crítica relativa al valor económico de las explotaciones comerciales que dice se desarrollan en el predio, no procede. Ello, toda vez que el objeto de la reconvención recayó sobre la mitad del inmueble, reconociéndose al accionante, la prescripción adquisitiva sobre este, no siendo objeto del pleito el uso o destino del mismo.

Atento todo lo señalado, corresponde revocar la resolución recurrida, debiendo en la instancia de grado cumplir el perito debidamente con la tarea asignada, ampliando la prueba pericial, a fin de que la valuación refleje la real extensión del inmueble.

Lo resuelto, torna innecesario expedirse sobre los restantes agravios.

Por lo expuesto, se hace lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la letrada y revocar la sentencia interlocutoria N° 80/25.

IV. Las costas de esta alzada ante la falta de controversia, se imponen por su orden (art. 69 y 70 CPr). Sin regulación de honorarios a la letrada interviniente en causa propia.

Por ello, la **Sala 2** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II de Comodoro Rivadavia **RESUELVE:**

1. Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la Dra. <Persona 3> y revocar la sentencia interlocutoria N° 80/25, debiendo en la instancia de grado, el perito tasador cumplir con la tarea asignada, ampliando su dictamen, a fin de que la valuación refleje la real extensión del inmueble objeto de la pericia.

2. Imponer las costas de esta instancia por su orden. Sin regulación de honorarios a la letrada interviniente en causa propia.

3. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 311 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS