000210/2026

Comodoro Rivadavia, dos de junio de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: " <PER_1> <TEXTO_ANONIMIZAR_1> **s/ ORDINARIO (cumplimiento de contrato)" Expte N° 210/2026** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte N° 10248/2020), por haber interpuesto la actora recurso de apelación (ID2189963) contra la resolución de fecha 17 de diciembre de 2025, que rechazó el incidente de nulidad de la pericia.

I. En su memoria (ID2206756), los apoderados de la actora, solicitan se revoque en todas sus partes la decisión recurrida por resultar arbitraria, sostenerse en fundamentos aparentes, omitir resolver cuestiones conducentes y, al convalidar una tasación que desconoce el objeto del título ejecutivo (unidad nueva/a estrenar derivada de un boleto de compraventa de obra terminada), vulnera la cosa juzgada, el derecho de defensa, el derecho de propiedad y el principio de reparación plena, agravado por la tutela reforzada del consumidor.

Luego de relatar antecedentes, se agravia por la violación de la cosa juzgada, toda vez que la resolución convalida una pericia que altera el objeto del título, unidad nueva a estrenar, modificando la sentencia en ejecución.

Refiere que la equivalencia sustitutiva no puede prescindir de esa cualidad esencial de unidad nueva/a estrenar. Explica que la providencia de ejecución manda tasar 18,08 m2 "para propiedades de similares características y ubicación", lo que incluye

Documento anonimizado por AymurAI

necesariamente la condición de nuevo/ a estrenar, pues es el rasgo definitorio del objeto debido. Sin embargo, dice, la perito afirmó que no debía evaluar a estrenar porque la sentencia no lo pidió. Concluye que ello implica sustituir el objeto decidido por otro.

Cuestiona que, la resolución recurrida convalida esta desviación al sostener que no hay apartamiento del mandato y que los cuestionamientos serian meramente técnicos. Sostiene que con ello, la ejecución deja de ser ejecución y se convierte en alteración del contenido económico del derecho firme: se paga, o se intenta imponer, un equivalente inferior resultante de una valoración que no responde al bien debido, vulnerando la cosa juzgada.

En segundo lugar, sostiene la existencia de un error esencial del objeto pericial. Ello, toda vez que debía valuar m2 de unidad nueva y se tasó como inmueble usado, omitiendo la jueza resolver el punto dirimente. Disiente con la consideración de ser un desacuerdo técnico, cuando se trata de un error de objeto. Entiende que, el perito no puede aislar una frase "similares características", del contenido del título ejecutivo de obra terminada, el objeto del dictamen se define por el mandato integrado con la sentencia firme. Añade que la resolución elude tratar la cuestión, incurriendo en arbitrariedad por omisión de una cuestión contundente.

Seguidamente sostiene la inidoneidad de comparables por antigüedad de los inmuebles y que la depreciación no está explicitada ni homogenizada de modo controlable. Expresa que en el incidente se explicó que la perito utilizó comparables con antigüedad significativa (incluso se cuantifico un promedio

Documento anonimizado por AymurAI

superior a 10 años), lo que introduce un factor de depreciación incompatible con la valuación de un bien nuevo/a estrenar, y sin ajustes trazables. Critica por dogmática la resolución que reconoce que los cuestionamientos se refieren, precisamente, a antigüedad y comparables, pero los descarta como "técnicos" y ajenos al incidente. Ello, dice, cuando la antiguedad de los comparables —en un caso que exige equivalencia a estrenar— determina el quantum, el control no puede clausurarse por etiqueta procesal, corresponde exigir explicaciones (arts. 476/477) o nueva pericia.

Objeta la comparación de productos inmobiliarios distintos sin fundamentación de equivalencia y sin ajustes. Explica que un dúplex es distinto de un departamento funcional de un edificio.

Seguidamente sostiene que, el rechazo de nulidad define que el dictamen es eficaz para cuantificar el crédito del consumidor, lesionando el derecho de defensa por fundamentación aparente. Se explaya respecto a la falta de motivación de la resolución.

Critica el argumento de economía procesal, para denegarse el control de eficacia de una prueba esencial. Precisa que la finalidad de ejecución y necesidad de evitar prolongación por cuestionamientos, no son razones válidas cuando por la prueba cuestionada se define la cuantificación de un derecho firme. Entiende que la alternativa razonable y proporcional era ordenar explicaciones o ampliación (art. 477) o una nueva pericia con objeto claro.

Por último, desarrolla apreciaciones sobre la tutela reforzada del consumidor, y la necesidad del control probatorio en la ejecución.

Documento anonimizado por AymurAI

Mediante ID2227489 contesta la demandada, peticionando el rechazo del recurso.

II. La sentencia definitiva N° 110/24 en lo que aquí interesa, resolvió hacer lugar parcialmente a la demanda y condenar a <PER_2>. como una de las obligaciones de hacer, a entregar la UF 3 (acápite D1), siendo una de las condiciones suspensivas reguladas en el acápite D-2, que indemnice a la actora "con una suma de dinero equivalente a la diferencia de 18,08 m2 tasada mediante pericia oficial siguiendo las pautas delineadas en el apartado D) del Considerando I". Luego otorga posibilidades subsidiarias (acápites D-3 y D-4). Sentencia confirmada en segunda instancia, en lo que es materia de análisis.

El considerando I apartado D) punto 2.b). dispone: "b) <TEXTO_ANONIMIZAR_2>. indemnice a <PER_3> con una suma de dinero equivalente a la tasación de 18,08 m2 en el mercado inmobiliario para propiedades de similares características y ubicación, a cotizarse mediante pericia de tasación a realizarse por la perito sorteada de oficio que ya intervino en la causa (<PER_4>) u otro a designar de oficio en la etapa de ejecución de sentencia".

El 20/10/25 se decretó "I) Atento a lo solicitado y conforme lo dispuesto en la Sentencia Definitiva de primera instancia (considerando I- D. inc. 2, b), designó perito tasadora a <PER_4> a quien vinculó y notificó electrónicamente, y que previa aceptación del cargo mediante la presentación de un escrito electrónico, deberá: a) Tasar el total de 18,08 m2 en el mercado inmobiliario para propiedades de similares características y ubicación, de acuerdo a lo dispuesto

Documento anonimizado por AymurAI

en el punto 2) b) D) del considerando I (SD de primera instancia)".

El 30/10/25 mediante ID2120757, la perito presenta su dictamen. Corrido el traslado a las partes, el 12/11/25 la actora promueve el incidente de nulidad del dictamen pericial (ID 2137587/2137590/2137592).

La experta contestó el traslado en la presentación electrónica ID2160511, dictándose el 17/12/25 la resolución objeto del recurso.

III. La magistrada rechaza el incidente de nulidad por no advertirse violación de las formas esenciales del procedimiento ni que se haya apartado la perito de los términos de la sentencia que ordenó efectuar la tasación sobre la base de propiedades de similares características y ubicación. Consideró que los cuestionamientos efectuados se vinculan con aspectos relacionados con el ámbito de apreciación técnica del auxiliar de justicia.

En forma liminar debemos señalar que la nulidad de la pericia debe fundarse en la omisión de las formas procesales que constituyen el presupuesto esencial de su validez.

Ergo, la nulidad sólo procede ante la violación de las formalidades, pero no en cuanto a su contenido. La nulidad debe ser esencial, pues debe interpretarse con atinencia a la pericia, con criterio restrictivo.

Además, los reparos u objeciones que se formulen a una pericia no pueden ser evaluados por la judicatura antes e independientemente de la decisión definitiva que cierra la cuestión promovida, que es la oportunidad de valorar la pericia (Palacio y Alvarado Velloso: Código Procesal T 8, p. 481 síntesis de fallo 2a en comentario

Documento anonimizado por AymurAI

al art. 460; p. 523 No 484.1.1.1.2 síntesis 1ª de fallo y p. 525 a 526 síntesis de fallo 1a en comentario al art. 473, 1994).

En el caso, el pedido de nulidad se funda en el hecho de que la pericia fue emitida con falta de imparcialidad, insuficiencia técnica y errónea determinación del objeto de la tasación. Considera que, el objeto del dictamen ordenado consistía en determinar el valor de mercado actual del metro cuadrado de una unidad habitacional nueva o a estrenar, de similares características a la que la demandada se obligó a entregar y no cumplió. Luego describe como motivo nulificante la aplicación del método utilizado por la experta, aduciendo irregularidades referidas a la antigüedad inadecuada de los comparables, errónea ubicación de éstos y entorno desventajoso, y la falta de imparcialidad de la perito.

Dichas objeciones, no refieren a defectos formales en la realización de la pericia, sino a su contenido, discrepando la recurrente con las operaciones efectuadas por la especialista.

Repárese que la profesional desarrolló una tarea brindando los fundamentos de su análisis, con los cuales disiente la recurrente o considera insuficientes, pero ello no autoriza decretar la nulidad del dictamen.

"La nulidad de la pericia sólo puede postularse cuando se ataca la labor pericial por defectos procedimentales y no cuando se le imputa al dictamen pericial haberse extralimitado, ser parcial o producto de apreciaciones subjetivas, ocasión en la que estará ante una hipótesis de impugnación al contenido o resultado de la pericia (...) en esa inteligencia no

Documento anonimizado por AymurAI

procede el planteo de nulidad (...)cuando las manifestaciones vertidas sobre la alegada falta de fundamentación y las fallas técnicas configuren en realidad una impugnación, que será valorada por el juez al dictar la sentencia definitiva" (Pauletti Ana Clara "Impugnación de pericia y demás contingencias ulteriores al informe pericial" en Revista de Derecho Procesal 2012-2 pág 67).

La propia recurrente precisa que la selección de comparable, antigüedad y tipología son precisamente elementos que determinan la idoneidad probatoria, y hacen al control de la eficacia del dictamen.

Entonces, "la nulidad de la pericia puede fundarse únicamente en la violación de las formas de realización de la misma, pero no en motivos referentes a lo que es materia de impugnación del dictamen"; así se distingue el planteo de impugnaciones en cuanto al fondo del contenido del informe pericial y pretende atacar su fuerza probatoria y "el planteo de nulidad del peritaje cuando exhiba vicios formales que la invaliden" (conf. Highton Elena- Areán Beatriz "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Tomo 8 Ed aHammurabi, pág 510 y ss).

Tampoco puede extraerse la alegada parcialidad de la profesional interviniente, por el sólo desacuerdo con la metodología empleada o derivado de la interpretación que realiza la recurrente sobre lo que debería ser el objeto a peritar.

Documento anonimizado por AymurAI

La sentencia que se encuentra firme, dispuso valuarse el metraje conforme propiedades de similares características y ubicación, que es lo que en definitiva se cumplió en el dictamen pericial, aún cuando se objete la modalidad utilizada y sus conclusiones.

Entonces, en estas condiciones no es admisible la nulidad planteada, ya que las conclusiones del dictamen pericial serán valoradas al momento de decidir la cuantificación del rubro, conforme las reglas de la sana crítica.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora y confirmar la resolución apelada.

IV. Las costas de esta instancia se impondrán a la actora vencida por el principio objetivo de la derrota (arts. 68 y 69 CPr.).

Se regulan los honorarios profesionales conforme la naturaleza del proceso, labor desarrollada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5 a 7, 32, 13 y ss Ley XIII No 14).

Por ello, la **Sala 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1 Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora (ID2189963) y confirmar la resolución de fecha 17 de diciembre de 2025.

2 Imponer las costas de la incidencia a la actora vencida.

3 Regular los honorarios profesionales a favor del Dr. <PER_5> y <PER_6>, conjuntamente, en el dos coma cinco por ciento (2,5%) y los de la Dra. <PER_7>, en el tres coma cinco por ciento (3,5%), en ambos casos de los

Documento anonimizado por AymurAI

que se les regulen en la ejecución de sentencia, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

4 Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 425 DEL AÑO 2026

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Documento anonimizado por AymurAI