

IMPUGNA PERICIA- PIDE EXPLICACIONES. SE PRACTIQUE
OTRA PERICIA. SE FIJE AUDIENCIA.

Señor Juez:

ROBERTO CARLOS CAJAL, por
derecho propio, demandado en autos, con domicilio constituido
conjuntamente con mi letrada patrocinante Dra. Elsa Ise
tomo 13, folio 786 CPACF (elsaise@hotmail.com) en
27047553518 en los autos: "BEJARANO, ANGEL ARIEL
C/CAJAL ROBERTO CARLOS S/ NULIDAD DE ACTO
JURIDICO" expte. 35183/2017 a V.S. digo:

Que, vengo en tiempo y forma a impugnar y
solicitar aclaraciones a la pericia producida por el perito
designado en autos.

Impugno el dictamen pericial por donde
determina que a la fecha de 1996 el bien inmueble sito Bogotá
3741 de esta Ciudad otorgó como valor de mercado de U\$S 850
el metro cuadrado y ascendió el precio total a U\$S 40.800. Lo
impugno por inexacto y porque así estimarlo no ha tenido en
cuenta particularidades de la totalidad de bien de que se trata
ni se ha valido de medios fehacientemente útiles a dicho fin.

Así las cosas, en principio, reproduzco en este
acto lo expuesto al contestar demanda al ofrecer la prueba mi
parte dice expresamente punto 4) Perito tasador, martillero y
corredor público: sea designado por V.S. para que informe el
valor de venta para el año 1996 y a la fecha, ponderando las

características existentes en el inmueble, tanto físicas como las jurídicas. El Juez en el acto de apertura a prueba ordena que a) más allá de responder a los puntos de pericia propuestos por las partes deberán establecer una conclusión general que resuma su evaluación.

Impugno el precio informado porque al hacerlo: Omite referirse al estado jurídico que rige el inmueble y entonces mi parte desconoce si tuvo en cuenta que tratandose de una unidad que no posee escritura de subdivisión ni reglamento de propiedad, solo es un porcentaje ideal del todo, el precio asignado puede ser considerado como el "existente en plazo" o uno menor.

ACLARE: a) Si dentro de las consultas efectuadas a fin de determinar el precio en la época de 1996, pidió informes al Registro de la Propiedad Inmueble o Registro de Escribanos donde constan las transacciones, diarios de la época.

b) Tuvo en cuenta que el certificado de dominio que obra en el expediente da cuenta de otras unidades en venta en momentos cercanos y otros no, que ni se asemejan al valor del metro cuadrado que informa.

c) Omitió describir pormenorizadamente el estado general del inmueble de autos, el estado jurídico de la unidad, al establecer el método de comparación con "otras unidades cercanas" de las que nos se conoce si son o no de la misma antigüedad, estilo de vivienda etc.

d) Solicito Aclare Si inciden de manera exponencial la existencia de "muchos comercios minoristas" en la zona y en tal caso si sabe si los mismos existían en el año de adquisición del inmueble 1996.-

CONCLUYO: Impugno especialmente los fundamentos que lo llevan a concluir el precio del bien: No establece bases ciertas para estimar ni los valores de la época ni los actuales, la búsqueda de antecedentes en diversos lugares como afirma ni en cámara inmobiliaria, ni en colegas de la zona sin adjuntar documentación fehaciente como ser, presupuestos, publicaciones oficiales, no resultan concluyentes para respaldar la idoneidad de la pericia.

Por ello, solicito al perito indique con precisión las fuentes consultadas y aporte elementos documentales que la sustenten.

Sin perjuicio de destacar que en toda circunstancia a fin de determinar el valor de cualquier inmueble donde se constituye reserva de usufructo como el de autos es de estilo pactar un precio sustancialmente menor al de plaza. y por las razones que se expondrán.

Por lo expuesto a V.S. SOLICITO:

- 1) Tener por contestado el traslado conferido en tiempo y forma
- 2) Se tenga por impugnada la pericia;
- 3) Se de traslado de la misma por el plazo de ley.


ROBERTO CAJAL