Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Tue Nov 17 1:37:36 2026 / +0000 GMT

Modelo de Escrito

Determinación del valor de la parte indivisa. PERICIA. En el juicio caratulado.... , el perito es convocado paradictaminar sobre el valor de la parte indivisa, del bien inmueble ubicadoen.... , para obtener judicialmente el valor de esa parte, resolución a la quese allanó/aron la/s otra/s parte/s según surge de autos. Para esta encomiendael perito ha tenido en cuenta dos aspectos diferentes, como son la apreciaciónobjetiva y subjetiva, según surge del bien en cuestión y la documentaciónintegrantes del expediente judicial correspondiente. De los aspectos objetivosse desarrolla el siguiente análisis: I._ Posible división del inmueble en partes autónomas ypasibles de enajenación separada. Para este análisis se han tomado en cuentados aspectos: los funcionales y los reglamentarios. Del análisis de losaspectos funcionales en el inmueble indicado, puede apreciarse que sucomposición de plantas hace sumamente dificultosa una separación, en dos o másunidades funcionales, sin caer en modificaciones que por su entidad y costoinvalidan la búsqueda de esta alternativa. La ubicación de lo construido entremedianeras, la ubicación del acceso y guardacoche, de la cocina-comedor diarioy dependencia de servicio en relación con el estar y el patio, más eldesarrollo de la escalera para acceder a la planta alta de dormitorios yterraza, hacen que todo resulte una unidad funcional estricta, sin alternativarazonable de separación autónoma de superficies como ya dijimos. En cuanto alos aspectos reglamentarios (Código de Edificación), de su análisis surge porla ubicación de las áreas no edificadas (libres) como medios de iluminación yventilación de los diversos locales, que la ubicación, medidas, destino ycategoría de éstos, impiden nuevamente una división en unidades independientes,sin caer en reformas no compatibles con el valor del inmueble. De lo anteriorsurge que la propiedad considerada es una unidad indivisible y como tal debeconsiderarse su valor venal. II._ Tasación del inmueble<<<NOTA: Ver «Pericia de Tasación»>>> Aspectos subjetivos:Obtenido el valor del inmueble es menester considerar aspectos que hacen a larealidad de los condóminos que poseen derechos sobre el bien. En efecto lasituación que el/los condómino/s que reclama/n la tasación para su posteriorliquidación no ocupa/n la propiedad, en tanto que quien debe afrontar el pagoes ocupante del inmueble, hace que la valoración del todo deba considerar elaspecto de la oportunidad y las condiciones de venta. En efecto, de venderse elbien desocupado corresponde tener en cuenta las consideraciones estrictas de lavaluación donde se fijaron las condiciones de depreciación por el estado actualdel inmueble. Pero para darse ese caso sería necesario el desalojo del mismopor su actual ocupante. Toda desocupación de un inmueble trae en generalaparejado un nuevo deterioro en el mismo, producto de los descuidos,indiferencia y/o consecuencias normales del retiro de los bienes muebles,útiles y enseres que componen el patrimonio del hogar, deterioros noconsiderados en la tasación, que en este caso no se dan por lo ya indicado. Porotra parte el valor de tasación prevé la venta del bien en una plaza altamentedeprimida como se indicó, lo que muestra que la excesiva oferta ante una mínimademanda puede transformar en aleatorios los valores con sólo el transcursorazonable del tiempo para concretar la venta y según la tendencia, conperjuicio para los vendedores. Tampoco es este caso, dado que el adquirente yaexiste y compra de inmediato y al contado. Por lo indicado, es correctoconsiderar que el valor de tasación indicado más arriba debe reducirseen.... por cien a los efectos de ladeterminación del valor de la parte indivisa que asciende a.... pesos cada parte. Cumplido el cometidopericial se agrega esta pericia en autos a los efectos de lo que V.S. disponga.SERA JUSTICIA.]]>