

Modelo de Escrito

Determinación del valor de la parte indivisa. PERICIA. En el juicio caratulado.... , el perito es convocado para dictaminar sobre el valor de la parte indivisa, del bien inmueble ubicado en.... , para obtener judicialmente el valor de esa parte, resolución a la que se allanó/aron la/s otra/s parte/s según surge de autos. Para esta encomienda el perito ha tenido en cuenta dos aspectos diferentes, como son la apreciación objetiva y subjetiva, según surge del bien en cuestión y la documentación integrante del expediente judicial correspondiente. De los aspectos objetivos se desarrolla el siguiente análisis: I._ Posible división del inmueble en partes autónomas y posibles de enajenación separada. Para este análisis se han tomado en cuenta dos aspectos: los funcionales y los reglamentarios. Del análisis de los aspectos funcionales en el inmueble indicado, puede apreciarse que su composición de plantas hace sumamente dificultosa una separación, en dos o más unidades funcionales, sin caer en modificaciones que por su entidad y costo invalidan la búsqueda de esta alternativa. La ubicación de lo construido entre medianeras, la ubicación del acceso y guardacoches, de la cocina-comedor diario y dependencia de servicio en relación con el estar y el patio, más el desarrollo de la escalera para acceder a la planta alta de dormitorios y terraza, hacen que todo resulte una unidad funcional estricta, sin alternativa razonable de separación autónoma de superficies como ya dijimos. En cuanto a los aspectos reglamentarios (Código de Edificación), de su análisis surge por la ubicación de las áreas no edificadas (libres) como medios de iluminación y ventilación de los diversos locales, que la ubicación, medidas, destino y categoría de éstos, impiden nuevamente una división en unidades independientes, sin caer en reformas no compatibles con el valor del inmueble. De lo anterior surge que la propiedad considerada es una unidad indivisible y como tal debe considerarse 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 la realidad de los condóminos que poseen derechos sobre el bien. En efecto la situación que el/los condómino/s que reclama/n la tasación para su posterior liquidación no ocupa/n la propiedad, en tanto que quien debe afrontar el pago es el ocupante del inmueble, hace que la valoración del todo deba considerar el aspecto de la oportunidad y las condiciones de venta. En efecto, de venderse el bien desocupado corresponde tener en cuenta las consideraciones estrictas de la evaluación donde se fijaron las condiciones de depreciación por el estado actual del inmueble. Pero para darse ese caso sería necesario el desalojo del mismo por su actual ocupante. Toda desocupación de un inmueble trae en general aparejado 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 no considerados en la tasación, que en este caso no se dan por lo ya indicado. Por otra parte el valor de tasación prevé la venta del bien en una plaza altamente deprimida como se indicó, lo que muestra que la excesiva oferta ante una mínima demanda puede transformar en aleatorios los valores con sólo el transcurso razonable del tiempo para concretar la venta y según la tendencia, con perjuicio para los vendedores. Tampoco es este caso, dado que el adquirente ya existe y compra de inmediato y al contado. Por lo indicado, es correcto considerar que el valor de tasación indicado más arriba debe reducirse en.... por cien a los efectos de la determinación del valor de la parte indivisa que asciende a.... pesos cada parte. Cumplido el cometido pericial se agrega esta pericia en autos a los efectos de lo que V.S. disponga. SERA JUSTICIA.]]>