

Expropiacion Bien Inmueble Utilidad Publica Indemnizacion Tasacion Banco Ciudad Imparcialidad

JURISPRUDENCIA

Expropiación. Bien inmueble. Utilidad pública. Indemnización.

Tasación. Banco Ciudad. Imparcialidad Se revoca la sentencia apelada y se remite nuevamente el expediente a la instancia anterior, teniendo en cuenta que las tasaciones del inmueble expropiado efectuadas por el Banco de la Ciudad no lucen razonables conforme a las características del inmueble objeto de la litis. Se destaca que a los efectos de cumplimentar el requisito de indemnización previo de toda expropiación el monto abonado debe ser objetivo y representar el valor real del bien expropiado.

Buenos Aires, 18 de junio de 2015 Vistos: los autos indicados en el epígrafe; resulta: 1. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante: GCBA) inició una demanda de expropiación contra Jorge Daniel Grabenheimer (en adelante, el demandado) respecto del inmueble de su propiedad sito en la calle República Árabe Siria .../.../..., entre las calles Juan María Gutiérrez y Gral. Las Heras (fs. 1/5 vuelta y 8/12 vuelta), con motivo de la sanción de la ley n° 1239, promulgada por el decreto n° 09-GCBA-2004 -BO n° 1858, 15/01/04-, que lo declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación, ya que allí estaba emplazada la Comisaría n° 53 de la Policía Federal Argentina. De conformidad con el art. 10 de la ley de expropiaciones n° 238, el Banco de la Ciudad de Buenos Aires efectuó una primera tasación en el mes de julio de 2004, que ascendió a la suma de \$... (conf. fs. 790/793). Ante el aporte de nuevos elementos de juicio por el demandado (conf. fs. 897/901), el citado Banco volvió a tasar el inmueble y arribó a un nuevo valor que ascendía a la suma de \$... (conf. revisión de la tasación de fs. 923/924). 2. El demandado expresó que, al no habersele concedido la audiencia conciliatoria por él propuesta (conf. fs. 1333/1334 y 1335/1339), planteaba su oposición y disconformidad con la nueva tasación (fs. 947 y 949). Luego se presentó y: (i) solicitó ser tenido por parte; (ii) consintió la declaración de utilidad pública del inmueble; (iii) no consintió la indemnización dada en pago por la expropiante; (iv) requirió que se le librara giro a su favor por la suma de \$... en concepto de indemnización por la expropiación del inmueble, libre de impuestos y/o gravámenes; y (v) prestó conformidad para ser desposeído del inmueble por la expropiante (fs. 988/989 vuelta). Por último, contestó la demanda de expropiación (fs. 1413/1436 vuelta). Solicitó su rechazo y que se condenara al GCBA a abonarle la indemnización justa e íntegra prevista en el ordenamiento legal por la expropiación del inmueble objeto del litigio, ?... elevando la indemnización de las sumas pretendidas en este responde o sea en la suma de \$... más que lo depositado en pago por la parte actora...? (fs. 1436 vuelta); y planteó la inconstitucionalidad del art. 10 de la ley n° 238. Posteriormente amplió la demanda respecto de la prueba (fs. 1437/1438). 3. El juez de primera instancia dispuso librar cheque a la orden del demandado por la suma de \$..., en concepto de pago de capital (indemnización), tuvo por contestada la demanda y corrió traslado al GCBA de las impugnaciones a la tasación, de la oposición a la prueba pericial, documental acompañada y planteos de inconstitucionalidad (fs. 1439/1439 vuelta).

Contestado el traslado por el GCBA de las impugnaciones a la tasación (fs. 1452/1456), el juez citó a las partes a una audiencia de conciliación (fs. 1460), que se celebró el 13 de junio de 2005 (fs. 1464), donde luego de señalarse que el único objeto de prueba en la causa era el justo valor del inmueble expropiado, resolvió: (i) hacer lugar a la prueba de perito tasador ingeniero civil ofrecida por la demandada; (ii) suspender los plazos procesales por el término de 60 días a efectos de que las partes determinasen un valor del bien que las satisficiera, con intervención del Banco de la Ciudad de Buenos Aires; y (iii) suspender la designación del perito hasta el vencimiento de ese plazo. Efectuada la reevaluación del inmueble por parte del Banco Ciudad, donde se consideró un incremento en el valor del terreno y se arribó a la suma estimada de \$... (fs. 1474); el demandado manifestó no avenirse a esa valuación y denunció que durante la suspensión de los plazos procesales prevista en el acuerdo de conciliación, el Banco había impedido su intervención, y la Sra. Procuradora no había aceptado acordar el monto de la indemnización como había sido acordado en la audiencia (fs. 1482/1485). Luego el demandado denunció incumplimiento del acuerdo porque el Banco había tasado el terreno y no el edificio construido, solicitó que se mantuviera la suspensión de los plazos procesales y que se citara a una nueva audiencia (fs. 1488/1491). Esta segunda audiencia se celebró el 5 de diciembre de 2005 y, ante la falta de acuerdo respecto del valor del bien, el juez resolvió: (i) reanudar los plazos procesales; (ii) proveer a las pruebas ofrecidas por ambas partes, y (iii) correr traslado de la tasación al GCBA, debiendo dar respuesta a la demandada respecto de las diferencias de montos, bajo apercibimiento de tenerla acepada en caso de silencio (fs. 1499/1499 vuelta). Contestado el traslado, el GCBA manifestó que al no haber acuerdo respecto del valor definitivo del inmueble, éste debía quedar definitivamente establecido en el curso de la litis (fs. 1501/1501 vuelta).

Ello dio lugar a que el demandado solicitara que se hiciera efectivo el apercibimiento del acuerdo del 5 de diciembre de 2005, teniéndose por conforme a la actora con la tasación del Banco Ciudad por \$...; y que se intimara al GCBA a depositar la diferencia entre lo pagado y esa tasación, que era de \$..., sin perjuicio de manifestar que no consentía la nueva tasación y que mantenía el valor

asignado en la contestación de la demanda (fs. 1509/1513 vuelta). El juez intimó al GCBA para que integrara el importe de la tasación, consignando dicha suma en autos, bajo apercibimiento de ordenar su inmediata restitución (fs. 1514), decisión que fue apelada (fs. 1518).

4. La Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario, como medida para mejor proveer, libró oficio al Banco para que indicara si la nueva valuación del bien se había practicado teniendo en cuenta su valor al momento de entrar en vigencia la ley n° 1239 -declaración de utilidad pública y sujeto a expropiación- o si había sido determinado considerando circunstancias sobrevinientes al dictado de esa ley (fs. 1588). El Banco contestó que el valor oportunamente informado no había considerado ninguna circunstancia sobreviniente al dictado de la ley de expropiación (fs. 1594). En la contestación del traslado conferido a ambas partes, el GCBA lo impugnó y pidió aclaratoria y ampliación del informe (fs. 1601/1601 vuelta). Requerido el informe ampliatorio al Banco Ciudad (fs. 1604), que no fue contestado (conf. fs. 1605), la Sala I rechazó el recurso de apelación del GGBA y confirmó la sentencia de primera instancia (fs. 1606/1607 vuelta).

5. El GCBA desistió de la prueba informativa ofrecida en la demanda (fs. 1647) y el demandado solicitó que se hiciera efectivo el apercibimiento de restituírsele el inmueble ante la falta de pago de la suma de \$... (fs. 1649/1649 vuelta). Acreditado el depósito de ese importe (fs. 1652), el demandado requirió la ejecución de la sentencia (fs. 1654/1658 vuelta), cuyo traslado fue contestado por el GCBA (fs. 1661/1662 vuelta). El juez resolvió que el depósito de los \$... debía imputarse exclusivamente en los términos del art. 14, inc. c) de la ley n° 238, y no al monto definitivo de la indemnización; y no hizo lugar a la restitución del inmueble (fs. 1663/1663 vuelta). La demandada solicitó el pago por los daños, intereses y frutos devengados desde la desposesión inicial del inmueble, hasta el pago de la suma de \$...; y la convocatoria a una audiencia (fs. 1706/1707). Además requirió que se ordenara al Banco Ciudad a tasar lo que faltaba -todo lo construido sobre el lote y el valor del inmueble conforme a la capitalización de la renta que producía- (fs. 1708/1709 vuelta), cuyo rechazo fue pedido por el GCBA, al contestar el traslado conferido (fs. 1737/1739 vuelta).

6. En el informe pericial (fs. 1719/1735), el perito ingeniero civil practicó tasación, donde concluyó: "[t]eniendo en cuenta lo establecido por los términos de la Ley N° 238 y los criterios valuatorios precedentemente desarrollados -el de la capitalización de la renta, por el cual se llegó a \$...; y el del costo de reposición depreciado, habiéndose obtenido \$...- se advierte que ambos resultados no difieren demasiado entre sí (la diferencia está en el orden del 12%), por lo cual este perito adopta la suma de \$... (pesos ...) equivalente a u\$s ... (dólares estadounidenses ...) al tipo de cambio de \$/u\$s ... como valor del inmueble de autos a la fecha de la declaración de utilidad pública; el mismo se obtuvo como resultado promedio de los valores calculados aplicando ambos criterios? (fs. 1735. Destacado en el original). Tanto el demandado como el GCBA impugnaron la pericia (fs. 1740/1742 y fs. 1743/1745 vuelta, respectivamente).

7. El juez de primera instancia resolvió: (i) diferir para el dictado de la sentencia de mérito, el reclamo de pago de daños, intereses y frutos devengados, y el reclamo vinculado a la cuestión de fondo - monto de la justa indemnización-; (ii) desechar el pedido de audiencia del demandado; (iii) que el requerimiento al Banco Ciudad para completar la tasación del inmueble, a juicio del demandado, por hacer a la cuestión de fondo, no era oportuno resolverlo en esta etapa del proceso, sin perjuicio de librar oficio al citado Banco a efectos de que informara detalladamente todos los parámetros objetivos tenidos en cuenta para determinar el valor del inmueble, en especial, si se habían considerado las cosas muebles por accesión -de existir- y si, en función de su juicio técnico, restaban elementos aún no tasados; y (iv) correr traslado de las impugnaciones al perito ingeniero (fs. 1748/1748 vuelta). El demandado interpuso recursos de aclaratoria y de apelación contra esta resolución (fs. 1758/1759 vuelta), que luego desistió (fs. 1748/1748 vuelta). El Banco Ciudad contestó el oficio (fs. 1770/1771) donde consignó que: (i) se había considerado la ubicación del bien, la zonificación, el potencial del terreno, y se había estimado un valor acorde a los valores de mercado de la zona a la fecha de la tasación; (ii) el valor informado era "... el que resulto (sic) ser el mayor valor entre el potencial constructivo del terreno y el valor de la edificación, para una operación de compra-venta habitual?; (iii) según su juicio técnico, "... no quedan elementos que no hayan sido considerados para la determinación del valor de mercado del inmueble?; y (iv) no se habían considerado en la tasación el valor de reposición, las cosas inmuebles por accesión, ni ningún otro elemento no constitutivo de un parámetro a considerar en el cálculo de valor de mercado.

8. El demandado alegó sobre la prueba y solicitó que se dictara sentencia ordenando que se lo indemnizara por la expropiación del inmueble de autos, a la fecha del efectivo pago, en la suma de u\$s ... , con más los intereses (fs. 1792/1799) Lo mismo hizo el GCBA, quien sostuvo que el valor de la indemnización expropiatoria no podía superar el valor establecido por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, es decir, la suma de \$... (fs. 1783/1789 vuelta). Luego de reiterados pedidos para que se dictara sentencia efectuados por ambas partes (presentaciones efectuadas en marzo, abril y mayo de 2009), y de producido el dictamen fiscal (fs. 1785/1790), el juez suspendió el llamado de autos al acuerdo y dispuso librar oficio al Banco Ciudad "... a fin de que informe acerca de la relación jurídica existente entre dicha entidad financiera y su cuerpo de tasadores en materia de inmuebles declarados de utilidad pública, e indique el mecanismo de su designación, reglamentación, casos en que procede la tercerización de dicha actividad, forma de elección de éstos terceros y su reglamentación? (fs. 1797). Además requirió la remisión de las copias de la normativa relacionada con el tema de las tasaciones de inmuebles sujetos a expropiación por el citado

banco. Reiterado el oficio (fs. 1808), éste fue contestado a fs. 1810. El demandado reiteró la solicitud de dictado de sentencia (fs. 1811, 1813 y 1817) y desistió del planteo de inconstitucionalidad del art. 10 de la ley n° 238 (fs. 1813/1813 vuelta). 9. El juez dictó sentencia (fs. 1819/1827) y resolvió declarar formalmente procedente la demanda de expropiación, fijar como monto de la indemnización la suma de \$... a la fecha de la declaración de utilidad pública (15/01/2004), con más los intereses calculados por la tasa pasiva promedio publicada mensualmente por el Banco Central de la República Argentina, aplicados al monto de la indemnización desde la fecha legal de corte y hasta la de efectivo pago, importe al cual debían restarse las sumas dadas en pago por la actora. El demandado y el GCBA apelaron (fs. 1828 y 1830 respectivamente) y expresaron agravios (fs. 1843/1845 vuelta y fs. 1847/1858). 10. Contestados los agravios (fs. 1861/1869 vuelta y 1870/1873) y producido el dictamen fiscal (fs. 1875/1877 vuelta), la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario, por mayoría, resolvió hacer lugar al recurso de apelación de la actora (fs. 1879/1884). En el voto de la jueza Weinberg, al que adhirió el juez Corti, se afirmó que: (i) la fecha a partir de la cual debía considerarse el monto indemnizatorio de la expropiación, era la que correspondía al momento de la desposesión del bien -11/04/05- ?... por ser éste el momento a partir del cual el expropiado se vio efectivamente privado del uso y goce del mismo, y porque ... la demandada no alega ni prueba una variación sustancial del mercado inmobiliario que haya afectado el valor del bien? (fs. 1880 vuelta. Cursiva en el original); (ii) correspondía tener en cuenta las tasaciones y fundamentos del Banco Ciudad, ?... a efectos de resolver la cuestión atinente al quantum de la pretensión frente al resultado que arroja la pericia de oficio? (fs. 1881 vuelta); y (iii) era ajustada a derecho la valoración efectuada por el Banco Ciudad, de modo que, al haber sido depositada totalmente la suma de \$... el día 23/02/05, y la suma de \$... el día 13/12/06, los intereses sobre este último importe debían ser computados desde la fecha de la desposesión hasta el momento del pago. Por su parte el juez Balbín consideró que el valor del bien debía comprender el valor del terreno y las construcciones existentes a la fecha de la desposesión, debiendo remitirse los autos a la instancia de grado, a efectos de que el Banco Ciudad practicara una nueva valuación a la fecha de la desposesión del bien -11/04/2005-, expresando el valor del terreno y de las construcciones realizadas. Añadió que los intereses debían fijarse desde la fecha de la desposesión. 11. El demandado interpuso recurso ordinario de apelación (fs. 1888/1888 vuelta) y recurso de inconstitucionalidad (fs. 1889/ 1899 vuelta). La Sala I concedió el recurso ordinario de apelación y corrió traslado al GCBA del de inconstitucionalidad (fs. 1901/1901 vuelta). Constatado este último (fs. 1912/1923), dicha Sala lo denegó (fs. 1925/1926). Elevadas las actuaciones al Tribunal, el demandado presentó memorial (fs. 1938/1959), cuyo traslado fue contestado por el GCBA (1962/1974). El Sr. Grabenheimer expresó los siguientes agravios contra la sentencia: a) fundamentación aparente porque consideró los términos y conclusiones de la tasación del Banco Ciudad, desconociendo la prueba producida en el expediente (peritaje técnico); b) homologó la tasación efectuada por el Banco Ciudad, valuando el bien por el valor de mercado del terreno, cuando ?[n]ada más absurdo que sostener la carencia de valor económico de un edificio en el que funciona una dependencia policial, que fue expropiado precisamente para que esa Comisaría siguiera funcionando en ese lugar, por reclamo vecinal y decisión política de la Legislatura? (fs. 1941/1941 vuelta, destacado en el original); c) en la tasación del Banco Ciudad, fundada en el valor del terreno, no se tuvo en cuenta que en el inmueble funcionaba la Comisaría n° 53 de la Policía Federal Argentina y, anteriormente la empresa Medicina Técnica SA y que ?... al suscripto le sirvió como productor de una renta valiosísima...? (fs. 1943) ya que el Tribunal de Tasaciones de la Nación había tasado el valor locativo en casi u\$s ... mensuales; d) al no indemnizarse lo edificado, el fallo era confiscatorio del edificio construido en el predio (fs.1943); e) omisión del debido proceso, porque la sentencia se basaba en dos tasaciones del Banco Ciudad y en otra posterior que no había cumplido con los requisitos exigidos por el CCAyT en materia de prueba pericial. f) arbitrariedad, porque rechazó infundadamente la veracidad de las pruebas aportadas y no tuvo en cuenta el dictamen del perito designado en autos, donde se había indicado que el inmueble contaba con habilitación de la Comisión Nacional de Energía Atómica, que le permitía practicar tratamientos oncológicos; g) contradicciones entre la sentencia definitiva y una interlocutoria anterior dictada por misma Sala (fs. 1606/1607 vuelta) respecto a la valuación a practicar por el Banco Ciudad, que debía ser el valor que dicho bien poseía al momento del dictado de la ley que lo había declarado sujeto a utilidad pública; h) la ley n° 238 designaba al Banco Ciudad como tasador en la etapa previa extrajudicial de la expropiación, pero no como perito exclusivo del juicio expropiatorio; i) el propio actor (GCBA) también se había agravado del monto tasado por el perito oficial al momento de expresar agravios; y j) apartamiento del criterio sostenido por la Sala I en cuanto a la imposición de costas. Sobre la base de esos agravios solicitó que ?... se revoque el fallo apelado, dictando sentencia que ordene que se me indemnice a causa de la expropiación objeto de la litis de acuerdo a las pautas y por el monto que surge de la pericia técnica practicada por el perito ingeniero designado en autos, con costas. / Subsidiariamente y para el improbable supuesto de que V.E. sustente la opinión que debe ser necesariamente el Banco Ciudad de Buenos Aires, el único tasador del juicio de expropiación, se le ordene a dicho organismo que complete el informe, tasando lo construido en el inmueble objeto de la litis (edificio donde funciona actualmente la Comisaría N° 53 de la Policía Federal Argentina) y dando precisa respuesta a los puntos de pericia formulados por esta parte en el escrito de

contestación de demanda? (fs. 1938/1938 vuelta). 12. La jueza Inés M. Weinberg se excusó de intervenir en esta instancia por haber pronunciado la sentencia de fondo, siendo ella aceptada por el Tribunal (fs. 1976). Por su parte, el juez Luis F. Lozano se excusó en los términos del art. 23 del CCAyT (fs. 1994), excusación que fue aceptada por el Tribunal integrado con la jueza Marta Paz, por resolución de fs. 2010/2010 vuelta, donde se dispuso su integración con el juez Esteban Centanaro. 13. En su dictamen, el Sr. Fiscal General Adjunto propició que el Tribunal hiciera lugar al recurso ordinario de apelación del demandado, revocara la sentencia recurrida por resultar violatoria del derecho constitucional de propiedad y dictara un nuevo pronunciamiento (fs. 1982/1989 vuelta). Fundamentos: La jueza Alicia E. C. Ruiz dijo: 1. El demandado, Jorge Daniel Grabenheimer, plantea ante el Tribunal el recurso ordinario de apelación para cuestionar la sentencia definitiva dictada por la Sala I del tribunal de alzada. Los aspectos referidos a la admisibilidad del recurso fueron correctamente justificados por el recurrente en la presentación de fs. 1888/1888 vuelta, por lo que cabe adentrarse en la consideración de los agravios. 2. La cuestión debatida a lo largo del proceso y sobre la que el Tribunal debe decidir, reside en definitiva, en el valor que corresponde reconocer al inmueble expropiado para determinar la indemnización justa que la Constitución establece a favor del propietario. La discrepancia fundamental del recurrente con el fallo apelado finca en que la Sala I, al apoyar su decisión en la tasación realizada por el Banco Ciudad, sólo valora el terreno y no reconoce importancia económica alguna al edificio construido en él, cuya utilidad es manifiesta ya que allí está instalada la Comisaría n° 53 de la Policía Federal Argentina. El artículo 12, inc. 5, CCBA establece que la expropiación debe ser ?...previamente indemnizada en su justo valor?. El debate en el caso, está centrado en si la indemnización abonada por el expropiante satisfizo la exigencia constitucional del ?justo valor?, y sobre el punto los pronunciamientos de las instancias anteriores han brindado una solución diferente. Por razones expositivas consideraré las cuestiones planteadas a partir de dos ejes de análisis: A) la determinación del valor del bien, y B) las costas. A) La determinación del valor del bien 3. El expropiado cuestiona la decisión de la alzada en cuanto afirma que el caso debe decidirse tomando en cuenta la tasación practicada por el Banco Ciudad pues el artículo 10 de la ley n° 238 dispone que ?[e]l Banco de la Ciudad de Buenos Aires actúa como tasador de los bienes objeto de la expropiación?, de la que cabría apartarse si su dictamen se fundase en errores manifiestos u omisiones en la determinación de los valores a considerar. El Sr. Grabenheimer se agravia porque el fallo prescindió sin dar ninguna razón del resultado de la pericia practicada en primera instancia que había estimado el valor del inmueble en una suma muy superior a la consignada por el Banco en su tercera tasación. 4. Las disposiciones específicas referidas al ?juicio? en la Ley de Expropiaciones establecen en el artículo 14, en cuanto ahora interesa destacar, que: ?En caso de no existir acuerdo sobre el valor del bien objeto de la expropiación, el expropiante debe iniciar el proceso judicial de expropiación que se rige por el siguiente procedimiento: a) Tramita por el procedimiento establecido en esta ley y supletoriamente se aplican las normas del Código Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires (...) d) Promovida la acción se da traslado por diez (10) días al demandado, quien debe contestarla acompañando los instrumentos con que compruebe su derecho, ofrecer las pruebas restantes y expresar la suma que pretende en concepto de indemnización?. Es decir que ni en el procedimiento reglado por la ley n° 238 ni en el que regula el CCAyT está establecida la prohibición de la prueba de peritos; por el contrario, es uno de los medios que la legislación admite en los procesos contra el Estado (arts. 363 y siguientes, CCAyT). En sentido semejante, la CSJN sostuvo que ?el juez en caso de no existir avenimiento debe fijar el monto de la indemnización con base en las actuaciones y dictámenes del Tribunal de Tasaciones, [pero] el dictamen de dicho organismo no es obligatorio para los jueces y no excluye las demás probanzas que los interesados puedan producir para acreditar el valor real de los bienes expropiados...? (Fallos 313:1446). No podría ser de otro modo, ya que de acuerdo con la competencia que la Constitución asigna al Poder Judicial (art. 106) la ley no puede delegar la potestad jurisdiccional en otro órgano. 5. La amplitud en el ejercicio de la defensa de los derechos del demandado -persona física afectada por la potestad ablatoria ejercida por el Estado para la atención y satisfacción de un interés público- tiene base en las disposiciones de la Convención Americana de Derechos Humanos referidas a la tutela judicial de los derechos. Según la CIDH el art. 8 consagró ?el conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales? (OC-9/87, párrafo 27), para que el proceso judicial cumpla la función de ser ?un medio para asegurar, en la mayor medida posible, la solución justa de una controversia? a partir de un ?conjunto de actos de diversas características generalmente reunidos bajo el concepto de debido proceso legal? (OC-16/99, párr. 117). El debido proceso engloba las ?condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de aquéllos cuyos derechos u obligaciones están bajo consideración judicial? (caso ?Genie Lacayo?, sentencia del 29/1/97, párr. 74; caso ?Loayza Tamayo?, sentencia del 17/9/97, párr. 62), y se dirige a garantizar que ?las personas puedan defenderse adecuadamente ante cualquier tipo de acto emanado del Estado que pueda afectar sus derechos? (caso Tribunal Constitucional, sentencia del 31/1/01, párr. 69). Ahora bien, aunque ?[e]n materias que conciernen con la determinación de [los] derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter el artículo 8 no especifica garantías mínimas, como lo hace en el numeral 2 al referirse a materias penales. Sin embargo, el concepto de debidas garantías se aplica también a esos órdenes y, por ende, en ese tipo de materias

el individuo tiene derecho también al debido proceso que se aplica en materia penal? (OC-11/90, párr. 28; y caso Paniagua Morales, sentencia del 8/3/98, párr. 149; caso Tribunal Constitucional, ya citado, párr. 70 y en el caso Baena Ricardo y otros, sent. de 2/2/01, párr. 125). Entre las "garantías mínimas" la Convención establece en el artículo 8, numeral 2, entre otros, el "derecho de la defensa de interrogar a los testigos presentes en el tribunal y de obtener la comparecencia, como testigos o peritos, de otras personas que puedan arrojar luz sobre los hechos?".

6. El juez de primera instancia se apartó de la tasación del Banco Ciudad ya que por tratarse de una entidad pública del Estado local era exigible "que sus dictámenes gocen de la máxima apariencia posible de objetividad", lo que no ocurría en el caso ya que el Banco había realizado tres valuaciones con resultados diversos y diferencias muy grandes entre ellas. A partir de esa descalificación de la tasación bancaria, tomó en cuenta la pericia practicada en el juicio. La Sala revocó esa decisión porque "la condición jurídica del órgano en ciernes en modo alguno puede ser motivo de valoraciones a priori sobre su actuación concreta en la causa..." y porque "el sentenciante omite señalar concretamente cuáles son los fundamentos que revelan los errores u omisiones que motivan su apartamiento de las tasaciones efectuadas por el Banco...", pues "el hecho de haberse efectuado distintas tasaciones por parte del Banco en la causa en modo alguno puede configurar un punto decisivo para apartarse de las conclusiones...". Señala bien el recurrente que el juez se apartó de la tasación del Banco porque fueron tres las valuaciones practicadas y las tres con resultados significativamente distintos. No hubo, por ende, omisión en fundar las razones del apartamiento. A mi juicio, que existan tres resultados diferentes para la misma tarea practicada por el mismo órgano es una razón más que suficiente para no confiar en el dictamen (último) del Banco Ciudad. Su accionar no pudo transmitir al juzgador la seguridad de haber efectuado la valuación garantizando la objetividad que es requerida a quien cumple esa función auxiliar del Poder Judicial. Además, el recurrente señaló a lo largo del proceso que el informe del Banco expresó haber consultado a su "mandante", en alusión a la Procuración General de la Ciudad. Dicha circunstancia pudo, legítimamente, llevar al expropiado a perder confianza en la imparcialidad y objetividad del tasador. Por su semejanza, resulta aplicable, mutatis mutandis lo afirmado por el Tribunal en precedentes cuando sostuvo que "La extensión de la garantía de imparcialidad, además de cubrir los supuestos en los que ella está ausente, también otorga protección al litigante cuando no logra mostrar la ausencia, pero sí suministra un motivo objetivo para suscitar dudas razonables acerca de su imparcialidad. Máxime cuando, como en el caso, el motivo es, sencillamente, lo expresado por el propio juez..." (en los autos "Caminiti, Virginia Beatriz s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: Caminiti, Virginia Beatriz c/ GCBA s/ otros procesos incidentales", expte. n° 5.918/08, sentencia del 13/08/08; "GCBA s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: Dorelle, Daniel Héctor y otros c/ GCBA s/ recusación (art. 16 CCAyT)", expte. n° 6190/08, sentencia del 5/03/09). Más que de una valoración a priori motivada en su carácter de banco oficial de la CABA, el fallo de primera instancia se apartó de la tasación luego de valorar la actuación inconsistente del órgano tasador.

7. La Sala menciona jurisprudencia referida al valor del dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación en el ámbito federal. Conviene recordar que la CSJN indica en su doctrina que debe estarse al valor de la tasación aprobada por ese organismo si no se evidencian vicios que permitan prescindir del dictamen (Fallos 323:847), y que si existen motivos suficientes para prescindir de sus conclusiones, a la luz del dictamen de un perito oficial producido en el proceso, debe estarse a este último (Fallos 329:1703); sobre todo si la prueba pericial producida presenta mayor fuerza de convicción que la opinión del aludido Tribunal (Fallos 313:1446).

8. El a quo interpreta la audiencia de fs. 1464 como un acuerdo de partes en la que "aceptaron la intervención del Banco Ciudad con el objeto de determinar el justo valor del inmueble". El recurrente cuestiona la interpretación dada por la alzada a lo asentado en el acta. Conviene transcribirlo en lo pertinente: "...el Tribunal señala que el único objeto de prueba en la causa es precisamente el justo valor del inmueble expropiado (...) Luego de un intercambio de ideas, la parte demandada [Jorge D. Grabenheimer] señala que está dispuesta a escuchar una nueva tasación del Banco Ciudad, en tanto se realice con base en los puntos de examen que ella ha propuesto, y subordinar la realización de la prueba por ella ofrecida (de la que no desiste) al resultado de esa nueva tasación...". Me parece claro que la determinación del valor del inmueble que se intentó obtener mediante la nueva tasación del Banco no fue lograda, ya el recurrente no prestó conformidad al resultado y objetó sus fundamentos. El acuerdo arribado en la audiencia no fue el de aceptar la determinación del Banco, sino el de escuchar una nueva tasación, sin desistir de la práctica de la prueba ofrecida, como finalmente ocurrió.

9. El fallo apelado consideró que "el momento en que debe considerarse valor del bien expropiado debe ser el de la desposesión, debiendo calcularse los intereses correspondientes a partir de dicha fecha". Aunque el art. 9 de la ley n° 238 dispone que el valor objetivo del bien debe fijarse "al momento de entrar en vigencia la ley que lo hubiere declarado de utilidad pública", la sentencia consideró inconstitucional esa regla legal, y las partes han consentido ese aspecto del pronunciamiento. No dejo de advertir que la Sala interviniente (aunque con una integración parcialmente diferente) había dispuesto en un intervención anterior en la causa que la valuación debería sustentarse "en el valor que dicho bien poseía al momento del dictado de la ley que lo declaró sujeto a utilidad pública" (fs. 1607); y aunque el recurrente pone de resalto esa contradicción (punto K, fs. 1958 y vuelta), no asienta en ella una petición concreta. El carácter dispositivo del proceso veda al Tribunal avanzar más allá de este señalamiento. Por

lo demás, ese ha sido el criterio tradicionalmente afirmado por la CSJN: "...de acuerdo con el principio de que la indemnización expropiatoria - precio de la cosa y daños- tiende a establecer un equilibrio entre la situación económica anterior y posterior del expropiado, el momento no debe ser elegido ni en detrimento ni en beneficio de ninguna de las partes, y, por lo tanto, corresponde fijar la indemnización en el momento de la desposesión de las cosa expropiada? (Fallos: 204:534; 237:38). 10. Mediante la expropiación, el Estado ejerce un poder jurídico conferido por la Constitución, que impone a una persona el sacrificio de un derecho que también se asienta en la norma constitucional. El conflicto que así se plantea entre un poder y un derecho, enraizados ambos explícitamente en la Constitución, se resuelve por la preeminencia del interés público y por el irremediable sacrificio del interés del particular. Pero ese sacrificio, de acuerdo con el art. 17, CN y 12 inc. 5, CCBA, debe ser indemnizado -previa y justamente- para legitimar la intervención expropiatoria. El Tribunal ya ha señalado en precedentes que: "Sobre la base de la garantía de la inviolabilidad de la propiedad y de la prohibición de la confiscación, la jurisprudencia del Alto Tribunal elaboró el principio de 'justa indemnización' -calificativo que, cabe acotar, está expresamente consignado en el art. 12, inc. 5, de la Constitución de la Ciudad- que incluye, entre sus características, ser actual, íntegra y previa (Fallos: 268:112; 301:1205; 302:529; 304:782, 318:445, entre muchos otros). / Para que sea justa, la indemnización debe restituir al sujeto pasivo el valor objetivo del bien del que se lo priva y cubrir los daños y perjuicios que sean consecuencia directa e inmediata del acto expropiatorio (Fallos: 268:112 y 318:445, ya citados).? (in re: "Mendilahatzu...?)." 11. No comparto el procedimiento utilizado por el perito tasador para determinar el valor del inmueble. A mi modo de ver ha practicado una acumulación de valores inadmisibles. Paso a explicarlo a partir de los datos consignados en la pericia de fs. 1719/1735. (a) Se trata de un terreno de 349,80 m2 (fs. 1720) del cual se han ocupado en la planta baja 117,80 m2 (fs. 1718) y del que quedan libres en la planta baja 113,80 m2 (fs. 1723). (b) En el área ocupada se alza una superficie cubierta total de 1488,42 m2, más 129,09 m2 de superficie semicubierta (fs. 1722) lo que da un total de 1617,51 m2. (c) Por aplicación del método Costo de Reposición Depreciado se estableció el valor de lo construido en \$... a la fecha de toma de posesión (equivalente a u\$s ...) (fs. 1732). (d) El perito informa que "A este monto hay que sumarle el correspondiente al valor del terreno para obtener la valuación total del inmueble? (fs. 1732). Para determinar el valor del terreno, estimó que sobre el terreno de 349,80 m2 "se podría alcanzar una superficie a construir equivalente a los 2.500 m2? (fs. 1720), luego estimó el valor de incidencia de la tierra por cada metro cuadrado en la suma de u\$s ..., y efectuada la multiplicación arribó a un valor del terreno a la fecha de toma de posesión de \$... (equivalente a u\$s ...)." 12. Aquí reside mi disconformidad con el procedimiento empleado. No se trata de estimar cuál sería el máximo valor posible de reconocer al objeto expropiado de acuerdo a sus posibilidades conjeturales ("se podría alcanzar una superficie a construir...?", afirma el perito) y adicionarle el resultado de la valuación de lo realmente existente; sino de considerar la totalidad del inmueble tal como está edificado para establecer su valor de plaza. Tampoco debe estimarse el valor para un uso hipotético, aunque el inmueble edificado pudiera ser apto a ese fin. Pese a los planteos del Sr. Grabenheimer el inmueble expropiado no fue utilizado por el actor como clínica oncológica ni alquilado a terceros con ese fin. Lo real es que sobre el terreno (cuya superficie total es de 349,80 m2) hay un edificio construido y quedan libres en la planta baja 113,80 m2, de los cuales no es posible afirmar (por no surgir de la pericia) cuántos podrán ser utilizados para edificar (dados el FOT, FOS, retiro, etcétera) y qué valor tiene eso en el contexto del edificio ya existente. La impugnación del resultado de la pericia efectuada por el GCBA objetó la forma en la cual se determinó el valor indemnizatorio, pero resulta confusa y arriba a una cifra (diferente a todas las otras que se expresaron a lo largo del juicio) que el perito objeta al contestar las impugnaciones (fs. 1749/1752) pues "la actora no indica cómo se llega al resultado que utiliza como parámetro de comparación...? (fs. 1749 vuelta). 13. Estamos, entonces, ante una situación de incertidumbre que exige ser despejada mediante la intervención de un auxiliar que considere el valor del inmueble de acuerdo con la forma que he señalado en el punto anterior. Sin embargo, el art. 39 de la ley n° 189 impide la producción de pruebas en el trámite del recurso ordinario de apelación, pues dispone que "En ningún caso, se admite la apertura a prueba ni la alegación de hechos nuevos?". Por ende, corresponde devolver el fallo a la instancia anterior para que jueces distintos a los que ya intervinieron dicten una nueva sentencia, previa realización de una pericia ante la alzada que evalúe correctamente el inmueble en conjunto (edificio construido y terreno remanente) a la fecha de desposesión del bien, esto es a valores del 11/04/2005. B) Las costas 14. En cuanto al agravio sobre las costas, comparto el criterio que sostuvo el juez Balbín en su voto (en minoría) en el fallo recurrido, pues la finalidad de la indemnización expropiatoria (garantizar la indemnidad del particular) no puede verse frustrada por la necesidad de acudir al proceso judicial para obtener la reparación constitucionalmente ordenada. Por ende, corresponde que el GCBA afronte las costas de las instancias anteriores así como las de este recurso pues, en lo sustancial, resulta derrotado (art. 62, CCAyT). C) La decisión De acuerdo a lo expresado voto por hacer lugar al recurso ordinario de apelación interpuesto por Jorge Daniel Grabenheimer; revocar el fallo pronunciado por la Sala I de la Cámara de Apelaciones con fecha 30 de marzo de 2012; devolver el caso a la Cámara para que otros jueces distintos a los que ya fallaron, ordenen la producción de la prueba pericial indicada en mi voto y dicten posteriormente el fallo correspondiente; imponer las costas de todo lo actuado hasta ahora al

GCBA. El juez José Osvaldo Casás dijo: 1. Comparto -en lo sustancial- la línea argumental desarrollada en el voto de la señora jueza de trámite, doctora Alicia E. C. Ruiz, y por tal motivo adhiero a la solución que propicia. Sólo me permito efectuar algunas matizaciones a continuación. 2. Tal como destaca mi colega, las impugnaciones esgrimidas logran demostrar la inconsistencia de la decisión de la Cámara CAyT que determinó el valor del inmueble en cuestión exclusivamente sobre la base de la tercera tasación efectuada por el Banco Ciudad, sustancialmente diferente de las dos primeras realizadas por el mismo ente en el mismo año 2004. En ese contexto, acompaño los desarrollos efectuados por la señora jueza de trámite en su voto, que ponen de resalto la admisibilidad y pertinencia de la producción de prueba pericial en procesos como el sub examine, donde lo que se pretende dilucidar es el valor objetivo del bien inmueble expropiado, a fin de asegurar la satisfacción de la exigencia constitucional de dar justa indemnización en favor del particular afectado. 3. Ahora bien, al igual que mi distinguida colega, entiendo que no resulta posible acudir a la pericial producida en autos (fs. 1719/ 1735) para arribar a una conclusión indubitable respecto del valor objetivo del inmueble sito en República Árabe Siria .../... -cuestión litigiosa sometida a conocimiento de este Estrado- pues el experto designado en este expediente efectuó una acumulación de valores inadmisibles, como acertadamente señala la doctora Ruiz. En lo que al método de tasación respecta, resulta ciertamente dogmática la afirmación efectuada por el perito designado en autos en punto a que no existiría en toda la Ciudad de Buenos Aires un mercado de inmuebles con características similares al de marras, ya detalladas por mi colega Ruiz en su voto, a fin de realizar una tasación a valores de plaza; ello aun incluso cuando se afirmase que el inmueble podría, eventualmente y bajo ciertas condiciones, funcionar como clínica médica -uso que, como señala mi aludida colega, no era el explotado en el inmueble-. Por otro lado, corresponde destacar que el propio demandado no ha dirigido argumentos concretos tendientes a poner en crisis la sentencia resistida en cuanto sostuvo que el inmueble en cuestión, más allá de sus particularidades, no podía ser calificado como "activo especializado de difícil comparación, por inexistencia de mercado alguno al efecto" (conf. fs. 1882 vuelta). En ese contexto, el razonamiento que condujo a la Cámara CAyT a afirmar que el método para calcular la indemnización debe ser el de valoración venal o de mercado no ha sido desvirtuado concreta y eficazmente por la demandada. Por ello, ante la imposibilidad de definir en esta instancia el valor objetivo del inmueble en cuestión con los elementos de juicio acumulados y la restricción establecida en el art. 39 de la ley n° 402 - que regula el trámite del recurso ordinario de apelación ante este Estrado- en punto a que "en ningún caso, se admite la apertura a prueba ni la alegación de hechos nuevos", hago propia la propuesta de la señora jueza de trámite de devolver el expediente a la Cámara CAyT para que, por otros jueces distintos a los que intervinieron, se falle el punto previa producción de la prueba pericial indicada, mediante la designación de un nuevo experto registrado en el Cuerpo de Peritos del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tendiente a que se estime fundadamente el valor del inmueble mediante el método de valor de mercado al momento de la desposesión -esto es, a valores del 11/04/2005-. Sin perjuicio de lo expuesto, también entiendo pertinente que se ordene una nueva tasación del Banco Ciudad -a realizarse por profesionales diferentes a los que hayan intervenido en las anteriores tasaciones-, que respete esos mismos parámetros y explique fundadamente sus conclusiones. Todo ello con el fin de posibilitar a los jueces intervinientes que ponderen distintas valuaciones con criterios o pautas comparables que les permitan arribar a una convicción sobre el punto litigioso. Finalmente, en lo que concierne a la existencia en el subsuelo del inmueble de tres recintos tipo "búnker" -esto es, con paredes y techos revestidos por hormigón pesado-, el perito y el Banco Ciudad deberán dar cuenta de si tales construcciones reconocen valor de mercado en términos de una demanda efectiva de tales particularidades y, de así entenderlo, deberán fijar sus valores separadamente y conforme a las reglas de su arte. 4. Por lo demás, interesa destacar que el modo en que aquí se decide, claro está, no importa anticipar criterio sobre el monto que corresponda determinar respecto del bien expropiado. 5. Costas de todo el proceso a la vencida, a tenor de las consideraciones desarrolladas por mi colega Ruiz en su voto. Así lo voto. La jueza Marta Paz dijo: 1. Coincido con el criterio sustentado por la Jueza Ruiz, acompañado por el Juez Casás y la Jueza Conde, en cuanto a que las distintas tasaciones efectuadas por los integrantes del Equipo Técnico de Bienes Registrables y Operaciones Especiales del Banco Ciudad, respecto a la valuación del mismo bien inmueble sito en la calle República Árabe Siria .../.../... de esta Ciudad, por dicho organismo -que es aquél al que la ley 238 le otorga esta función- carecen de la descripción del bien valuado, de los parámetros y las técnicas aplicados en cada una de las tasaciones, de su fundamentación lógica con sustento en tales parámetros y técnicas aplicados, y de como se ha arribado a las conclusiones señaladas en cada caso; como también concuerdo en lo diverso e inclusive contradictorio de tales conclusiones, dado que en la segunda tasación se tiene en cuenta el valor de lo edificado y en la tercera la potencialidad del valor del terreno. 2. Por otra parte, en relación a la tasación efectuada por el perito de oficio designado en autos al determinar el valor del inmueble mencionado en su informe de fs. 1719/1735, he de compartir lo expuesto en tal sentido por la Jueza Ruiz y el Juez Casás, en cuanto a que el experto habría efectuado una acumulación de valores inadmisibles al establecer el valor del terreno en base a su máximo potencial constructivo, sumándole luego la valuación de lo realmente existente en dicho predio, en vez de valorar el inmueble en su conjunto en las condiciones en que se encuentra; agregando de corresponder, si las

construcciones de hormigón pesado del segundo subsuelo reconocen un valor mensurable económicamente en el mercado inmobiliario, desde la perspectiva de una demanda efectiva de inmuebles que tengan entre sus características tales particularidades, tasándolo en tal caso adicionalmente conforme a su arte, a efectos de establecer el justo valor económico -valor objetivo- del inmueble en su conjunto. 3. Por todo lo expuesto, compartiendo con la Dra. Ruiz y el Dr. Casás que en la presente etapa se está en una situación de incertidumbre que debe ser aclarada, entiendo que por ello procede que, en función a lo establecido en el art. 39 de la ley 189, se devuelvan los actuados a la Cámara CAyT, a los fines de que otros jueces distintos a los ya intervinientes fallen sobre el punto en litigio en esa instancia. Previo a ello, se arbitren los medios conducentes a efectos de dar una nueva intervención a un perito en la materia, que proceda a establecer el valor del inmueble de marras bajo las pautas ya establecidas, evaluando debidamente el inmueble en su conjunto, es decir, tanto el edificio construido, como el terreno remanente, a valores del 11 de abril de 2005, fecha de desposesión del bien. Asimismo, coincido con el Juez Casás, en la pertinencia y utilidad de que se ordene en tal instancia procesal una nueva tasación por parte del Banco Ciudad, a ser efectuada por profesionales distintos a los que intervinieron en las anteriores tasaciones obrantes en autos emitidas por esa entidad, en la que éstos se ajusten a los parámetros fijados y fundamenten, tanto normativa como técnicamente, el contenido del informe de la tasación y las conclusiones a las que arriben consecuentemente. En tal sentido, con la finalidad de complementar tales informes, nuevamente he acompañar lo expuesto en su voto, respecto a que, en relación a las construcciones específicas -tres recintos con paredes y techo revestidos con hormigón pesado- con que cuenta el edificio a peritarse en su segundo subsuelo, es necesario requerir, tanto al perito de oficio a designarse como a los nuevos tasadores del Banco Ciudad, que éstos se expidan sobre si tales construcciones tienen valor de mercado en función a sus particularidades específicas y de ser así, fijen fundadamente, según los términos antes dispuestos, su valor por separado. Todo lo dicho, a los efectos de que los nuevos jueces a quienes les toque intervenir en el presente y fallar sobre el punto sometido a su consideración, -habiéndose concretado debidamente en forma previa las medidas probatorias antes señaladas- puedan contar con las distintas valuaciones efectuadas con criterios y pautas comparables para su ponderación, que permitan arribar a una convicción sobre el extremo en litigio. 4. Por último, a fin de expedirme sobre las costas del proceso, compartiendo los fundamentos y solución adoptada en tal sentido por la Jueza Ruiz en su voto, con los que concuerda el Juez Casás, entiendo que corresponde que, tanto las costas de las instancias anteriores como las de este recurso, le sean impuestas a la vencida. (art. 62 del CCyT). Así lo voto. El juez Esteban Centanaro dijo: Adhiero a los fundamentos expuestos por los Señores jueces del Tribunal Superior de Justicia, Dra. Alicia Ruiz y el Dr. José Casás. En consecuencia, voto por hacer lugar al recuro ordinario de apelación interpuesto por el demandado, revocar el fallo de Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario, devolver las presentes actuaciones a la Cámara del fuero para que otros jueces distintos a los que fallaron dicten oportunamente un nuevo pronunciamiento, con costas de todo el proceso a la parte actora vencida (art. 62, CCyT). Previo a ello, se ordene realizar una nueva producción de prueba pericial indicada en el voto de la Dra. Ruiz, así como también una nueva tasación por parte del Banco Ciudad, conforme lo expuesto por el Dr. Casás, a fin de que se evalúe correctamente el inmueble sito en República Árabe Siria .../.../... en conjunto (edificio construido y terreno remanente) a la fecha de la desposesión del bien expropiado (11/04/2005) y de esta manera dar una justa indemnización a favor del particular afectado (arts. 17, CN y 12, inc. 5, CCABA). Así voto. La jueza Ana María Conde dijo: 1. El recurso ordinario de apelación fue interpuesto por la parte actora en legal tiempo y forma, y fue correctamente concedido por la Cámara. En efecto, el art. 26 de la ley n° 7 (texto conforme al art. 2 de la ley n° 189) dispone que el TSJ conoce ?en instancia ordinaria de apelación en las causas en que la Ciudad sea parte, cuando el valor disputado en último término, sin sus accesorios, sea superior a la suma de pesos ... (\$...)? (bastardilla agregada). Por su parte, el art. 38 de LPT, n° 402, establece que en el recurso ordinario de apelación ?el/la apelante debe acreditar el cumplimiento de los recaudos previstos en el art. 26 inc. 6) de la ley n° 7 modificado por el art. 2 de la ley n° 189? (bastardilla agregada). Son así condiciones de admisibilidad del recurso ordinario de apelación que la Ciudad sea parte, que el valor disputado sea superior a \$... y, conforme lo tiene dicho este Tribunal, que el recurso se dirija contra una sentencia definitiva -conf. este Tribunal en autos ?Playas Subterráneas S.A. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ impugnación de actos administrativos?, expte. n° 860/01, resolución del 9 de abril de 2001, Constitución y Justicia [Fallos del TSJ], Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 2004, t. III, p. 83 y siguientes-. En este juicio la Ciudad es parte y se cuestiona una sentencia que puso fin a la controversia judicial planteada. Dicha sentencia fijó como monto de la indemnización por la expropiación del inmueble del accionante la suma de \$..., y el recurrente (ver fs. 1888 y vta.) pretende que se le conceda una reparación equivalente a los montos consignados en el informe pericial de autos (\$... tomando el método de tasación por valor depreciado, y de \$... por el método de capitalización de la renta), lo que demuestra el cumplimiento con creces del requisito referido al valor disputado en último término. 2. La cuestión aquí en debate, consiste en determinar cuál es el valor objetivo del bien expropiado a la fecha de la desposesión - aspecto temporal que fue resuelto por la Cámara, y sobre el que no corresponde expedirse pues ha quedado firme ante la inexistencia de agravios de ambas partes-, lo que constituirá la indemnización

que le corresponde al accionante (conf.art. 9 de la ley 238). Para resolverla, contamos esencialmente con dos probanzas: las tasaciones del Banco Ciudad de Buenos Aires y el dictamen del perito oficial designado en autos. Por lo tanto, debemos analizar ambos informes para determinar cuál de ellos presenta fundamentos más sólidos, pues el éxito o fracaso del presente recurso depende de ello.

3. Previo a todo, considero pertinente esbozar algunos y breves conceptos teóricos sobre la indemnización y tasación de bienes inmuebles expropiados. El art. 12 inc. 5 CCABA establece que la expropiación debe ser indemnizada en su ?justo valor?, que de acuerdo al art. 9 de la ley de expropiaciones local (n° 238) consiste en ?el valor objetivo del bien, los daños que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación y los respectivos intereses?. Para fijar ese monto indemnizatorio, debe realizarse una tasación del bien, que constituye una actividad técnica a cargo de profesionales especialistas en la materia. Respecto de inmuebles, en el ámbito nacional el rol de tasador recae en el Tribunal de Tasaciones de la Nación (arts. 13 y 15 de la ley nacional n° 21.499), mientras que en el ámbito local esa función la cumple el Banco Ciudad de Buenos Aires (art. 10 de la ley n° 238), sin perjuicio de poder recabarse otros medios de prueba en caso de que no haya acuerdo entre expropiante y expropiado sobre el monto indemnizatorio (conf. art. 14 de la ley n° 238, especialmente sus incs. b, d y e), entre los que cobra relevancia -atento la materia de que se trata- la prueba pericial (arts. 363/386 CCAyT).

Ahora bien, el Tribunal de Tasaciones de la Nación dictó una serie de normas que establecen las pautas a las que debe sujetarse la actividad tasadora (que se pueden consultar en la página web de dicho organismo: <http://www.ttn.gov.ar>), y que, si bien no resultan directamente aplicables por corresponder a una jurisdicción diferente, resultan de interés para el presente proceso atento la especialización, antigüedad y experiencia del órgano que las dictó. Según esas normas, el valor objetivo de los inmuebles expropiados podrá corresponderse con el valor venal o de mercado cuando éste pueda determinarse por existir un mercado de bienes comparables o, en su defecto, con el costo de reposición depreciado (norma TTN 7.1). Es decir:

a) en principio, debe determinarse el ?valor de mercado? del bien mediante el método de comparación, que consiste en contrastarlo con otros bienes cuyo valor se conoce y que presentan similares características físicas y técnicas, y luego ponderar la incidencia que puedan tener en su valor de mercado las particularidades del inmueble. Este método exige como requisitos indispensables la existencia de un mercado representativo de bienes comparables, y disponer de datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas (normas TTN 1.6 y 3.1).

b) cuanto no es posible determinar un valor de mercado porque el inmueble tiene características especiales que no permiten compararlo con otros bienes semejantes, debe tasarse conforme el método del ?costo de reposición depreciado?. Esta tasación se realiza sumando dos variables: (i) el valor de mercado del terreno más (ii) los gastos necesarios para edificar un inmueble de sus mismas características, deduciendo la depreciación física y funcional de la edificación (conf. norma TTN 4.1).

4. Ahora bien, las tasaciones del Banco Ciudad no respetan los lineamientos precedentemente expuestos, y presentan fundamentos insuficientes e incongruentes:

a) la primera tasación especifica un monto (\$) que califica como ?valor de mercado?, pero no brinda ninguna explicación sobre cómo arribó a esa suma, cuáles fueron los elementos tenidos en cuenta y/o las operaciones aritméticas realizadas (ver fs. 790);

b) posteriormente, fue realizada una segunda tasación que aumentó sustancialmente la tasación del inmueble (\$...), que - según el informe- correspondía al valor de mercado luego de compararlo con la oferta de venta de oficinas (fs. 923/924). Sin embargo, tampoco acompañó elementos que permitan visualizar cuáles eran las características ponderadas del inmueble y de los que fueron comparados con él, ni de qué manera se realizó esa comparación, cuáles fueron los edificios semejantes que se tuvieron en cuenta, ni qué operaciones aritméticas se realizaron para arribar al valor determinado.

c) y por último, el Banco Ciudad emitió una nueva tasación que le asignó una nueva valuación al inmueble (\$...), que sería el mayor valor posible de mercado del inmueble, que resultaría el valor del terreno teniendo en cuenta su potencialidad de construir hasta la altura de los linderos (fs. 1474).

Como ha dicho atinadamente la Dra. Ruiz, que existan tres tasaciones tan diferentes sobre el mismo inmueble, por parte del mismo órgano, resulta poco serio y genera importantes dudas sobre la corrección de la tarea desarrollada, sobre todo teniendo en cuenta que los fundamentos expuestos en cada una de las tasaciones son inexistentes (como en la primera), insuficientes o contradictorios (pues la segunda tasación asigna un valor de mercado al inmueble considerado como edificio, comparándolo con otras ofertas de oficinas, mientras que la tercera tasación solamente tiene en cuenta el valor de mercado del terreno).

Y en cuanto a la tercera tasación, que por ser la más actualizada desplazaría a las anteriores, presenta fundamentos escuetos e insuficientes, pues no indica en qué momento se calculó el valor del inmueble, no contiene una descripción detallada del mismo, no explica cómo arribó al valor determinado, y también -en lo que constituye su principal defecto- no tiene en cuenta el edificio construido en el terreno y que ha sido especialmente tenido en cuenta para decidir la expropiación, pues fue y es aprovechado por la Policía Federal como sede de la comisaría n° 53 (ver fs. 1723). En otras palabras, resulta inconcebible pretender que el expropiado sea satisfecho con una indemnización limitada al valor del terreno -como pretende la tercera tasación del Banco Ciudad-, sin tener en cuenta el valor de lo construido, que resultó esencial como motivo de la expropiación habida cuenta que si no existiera el edificio resultaría imposible el funcionamiento de una comisaría.

Por estos motivos, los agravios deducidos por el recurrente contra la sentencia de Cámara en cuanto se fundó en la tasación defectuosa del Banco Ciudad de Buenos Aires, resultan

precedentes y justifican la revocatoria de la sentencia atacada. 5. Ahora bien, descartada la validez probatoria de las tasaciones del Banco Ciudad, resta analizar el informe pericial de autos, para determinar si resulta un elemento probatorio idóneo para resolver la cuestión debatida en autos (es decir, la valuación del inmueble). 5.1. El perito realiza una detallada descripción del inmueble expropiado, que consiste en un edificio compuesto por dos subsuelos, entrepiso, planta baja y tres pisos altos, destacando especialmente el segundo subsuelo que fue construido con hormigón pesado con agregado de barita de un espesor aproximado de 1,20 m., que sería apto para tratamiento médico nuclear y que al momento de la pericia era utilizado como calabozos (ver fs. 1723/1726). Y luego sostiene que "... (P)or las características particulares del bien sujeto a expropiación, sustanciadas no solamente por el destino para el que fue construido (clínica médica para tratamientos de medicina nuclear) sino por su actual destino y motivo de la expropiación (comisaría con sector de calabozos) no se registra a las fechas citadas la existencia de un mercado para este tipo de inmuebles, ya que no existen en la zona bajo análisis bienes cuyas características edilicias sean mínimamente comparables al de autos. // Además, si se analizara la totalidad de la Ciudad de Buenos Aires, la existencia de bienes inmuebles con algún grado de comparación es tan limitada que no constituye un mercado oferente que permitiera establecer un "valor de mercado" que surja de la libre y voluntaria concurrencia de los participantes. // Como resultado del relevamiento practicado por este perito, no apareció a las fechas de valuación, un antecedente de mercado que contara con una construcción tipo Bunker que sea apta para los fines ya especificados ...? (fs. 1728). Es decir, dice que no existe un mercado representativo de bienes comparables, y lo fundamenta en que las características constructivas y funcionalidad actual (comisaría) y potencial (uso médico) del inmueble son muy específicas y lo diferencian del resto de inmuebles existentes en la Ciudad de Buenos Aires. Ello no constituye una afirmación dogmática, sino adecuadamente fundada y razonable, y tampoco existen en autos elementos que permitan desestimarla. En efecto, al impugnar la pericia, ninguna de las partes objetó la afirmación del perito en cuanto a la inexistencia de un mercado representativo de bienes comparables. La impugnación del accionante nada dice al respecto (se centra en solicitar que se aplique el sistema de capitalización de la renta para determinar la indemnización, ver fs. 1740/1742), mientras que el GCBA hace hincapié en que el inmueble no se encuentra habilitado ni resulta apto para funcionar como clínica médica (fs. 1743/1745), pero ello resulta claramente insuficiente para rebatir las conclusiones del perito, pues éste tuvo en cuenta también otros factores para fundamentar la aplicación del método del "costo de reposición depreciado", como ser las características constructivas del inmueble y la utilización actual (comisaría con sector de calabozos), y que el GCBA no ponderó en su impugnación. Por lo tanto, y a diferencia de lo manifestado por el voto mayoritario de la Cámara (ver fs. 1882 vta.), considero que no existen argumentos ni elementos que permitan rebatir las afirmaciones del perito quien afirmó que el inmueble de autos constituye un "activo especializado" al que no puede asignársele un "valor de mercado". Afirmar lo contrario, sin ningún elemento probatorio que lo respalde, implicaría que un magistrado se expida sobre cuestiones técnicas para las que carece de conocimientos e idoneidad, pues un juez no tiene la preparación necesaria para valorar el mercado inmobiliario y las particulares características constructivas de un inmueble, ni mucho menos maneja las distintas variables a tener en cuenta en una tasación. 5.2. Como hemos visto, cuando se trata de "activos especializados" o "bienes específicos" como el inmueble de autos, al no resultar posible determinar el "valor de mercado", se suele aplicar el método del "costo de reposición depreciado", y eso es exactamente lo que hizo el perito en su informe. El perito practicó esa tarea de acuerdo a lo que indican las normas valuatorias dictadas por el Tribunal de Tasaciones de la Nación -las que expresamente mencionó en su dictamen, junto a bibliografía especializada en la materia-, y no se evidencian errores materiales ni conceptuales notorios, ni fueron invocados por las partes. En efecto, y teniendo en cuenta exclusivamente los valores determinados a la fecha de la desposesión, procedió a especificar el valor de mercado del terreno (\$...), y le sumó el valor de las construcciones (\$...), lo que arrojó una tasación total de \$... (1732/1733). Asimismo, detalló los elementos tenidos en cuenta y la forma en que calculó el valor del terreno (ver fs. 1711/1712 y 1719/1723) y el valor de las construcciones con su correspondiente depreciación (fs. 1718), lo que permite apreciar el razonamiento seguido por el experto para arribar a su tasación. Ninguna de las partes cuestionó estos aspectos de la tasación, pues el accionante intenta que se lo indemnice mediante el sistema de capitalización de la renta, mientras que el GCBA pretende que la indemnización se limite al valor de mercado del terreno -sin considerar las construcciones- tal como surge de la tercera tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires. Es decir, cuestionan la idoneidad del método de reposición depreciado para realizar la presente tasación -cuestión que ya analizamos precedentemente-, pero no la forma en que se aplicó. 5.3. Por último, quiero realizar algunas consideraciones respecto de la construcción tipo "bunker" del segundo subsuelo, particularmente si debe ser contemplada a la hora de calcular el costo de reposición depreciado (como hizo el perito). La decisión de expropiar ha sido unilateralmente adoptada por el GCBA, sin que el propietario del inmueble haya podido oponerse a ella. Es decir, el actor no eligió transferirle la propiedad del inmueble al GCBA, ni mucho menos negoció las condiciones pecuniarias de la transferencia. De haber podido vender libremente su propiedad, posiblemente lo hubiese hecho a un comprador que sacase provecho de la construcción especial del segundo subsuelo, y de esa manera seguramente hubiese obtenido un mejor precio de venta respecto de otros edificios similares que

no cuentan con esa construcción especializada. Y no me refiero únicamente a una clínica médica que preste servicios de medicina nuclear -función para la que el inmueble sería apto según el experto (ver fs. 1725/1727 y 1751/vta.)-, sino otros posibles usos, como por ejemplo un Banco que pretendiese resguardar sus valores en forma más segura que la que le brinda una construcción tradicional.

Pero más allá de estas elucubraciones, lo cierto es que el GCBA expropió el inmueble sabiendo -o debiendo saber- cuáles eran sus características particulares, y a pesar de ello optó por continuar con la expropiación y no buscar otros edificios similares pero sin una construcción tipo "bunker". Si aprovecha o no plenamente el "bunker" del segundo subsuelo, no es un tema que interese a los efectos de este proceso, pues resulta ajeno al expropiado, quien debe obtener una indemnización que comprenda el justo valor de la propiedad, y no solamente la parte del inmueble que le interesa o aprovecha el expropiante. Por todos estos motivos, estimo que no existen argumentos que permitan apartarme de las conclusiones expuestas en el dictamen pericial, el que resulta una pieza probatoria idónea para fundar la presente sentencia. 6. Resta analizar la pretensión del recurrente de que se lo indemnice conforme el sistema de capitalización de la renta, que tiene en cuenta la renta que producía el inmueble para realización la valuación.

En tal sentido, considero que el recurrente no aportó ningún argumento que permita apartarse del criterio que emana de las normas jurídicas analizadas en el apartado 3º de este voto, y que propicia fijar una indemnización equivalente al valor objetivo del inmueble, al que - por los fundamentos antes expuestos- se arriba mediante la aplicación del "costo de reposición depreciado". Las rentas dejadas de percibir están excluidas de la indemnización prevista por la ley n° 238, pues su art. 9 dispone que "... (N) o se toman en cuenta circunstancias de carácter personal, los valores afectivos, las ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que confiere al bien la obra a ejecutarse. No se paga lucro cesante ...". Y es que la pérdida de posibles rentas que pudiese producir el inmueble no constituye un daño directo o inmediato de la expropiación, sino conjetural o indirecto, por lo que no está comprendido por la indemnización prevista en la ley n° 238. 7. En virtud de lo expuesto, el monto indemnizatorio será el estimado por el perito a la fecha de la desposesión (\$...). Esa suma devengará intereses desde la fecha de la desposesión y hasta el efectivo pago, conforme la tasa pasiva que publica el Banco Central de la República Argentina. A las sumas debidas habrá que descontar los pagos parciales realizados por el GCBA. 8. El agravio dirigido contra la imposición de costas en el orden causado en la primera y segunda instancia no puede prosperar, ya que no demuestra que el motivo invocado por la Cámara para adoptar esta decisión -ésto es, la complejidad de la cuestión debatida, que a criterio del a quo justificaba la aplicación del segundo párrafo del art. 62 CCAyT- resulte errado. En efecto, se produjo en autos una seria discusión relativa a la posibilidad o no de asignarle un valor de mercado al inmueble de autos y al método conveniente para realizar la valuación, y se constataron sustanciales diferencias entre las distintas tasaciones del órgano a quien la ley n° 238 le encargó el rol de "tasador" en juicios expropiatorios (el Banco Ciudad de Buenos Aires) y la pericia oficial de autos, todo lo cual le brindó al GCBA razones valederas y atendibles para oponerse a la pretensión de la actora en ambas instancias. 9. En conclusión, considero que la Cámara incurrió en error al establecer una indemnización por expropiación basándose en una tasación defectuosa (la practicada por el Banco Ciudad), dejando de lado el informe pericial realizado en autos, que se presenta como suficientemente fundado y no ha sido adecuadamente rebatido por ninguna de las partes. Por lo tanto, voto por hacer lugar parcialmente al recurso ordinario de apelación deducido por el Sr. Grabenheimer, revocar la sentencia de Cámara dictada a fs. 1879/1884 -salvo en lo que respecta a la imposición de costas-, y fijar como monto de la indemnización la suma de \$... más intereses -calculados conforme lo dispuesto en el considerando 7º-. Con costas de esta instancia a la vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 CCAyT). Por ello, concordantemente con lo dictaminado por el Sr. Fiscal General Adjunto, por mayoría, el Tribunal Superior de Justicia resuelve: 1. Hacer lugar al recurso ordinario de apelación interpuesto por Jorge Daniel Grabenheimer, revocar la sentencia de fs. 1879/1884 y devolver las actuaciones a la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario para que jueces distintos a los que ya intervinieron dicten una nueva una sentencia, previa producción de las medidas de prueba indicadas en el punto 13 del voto de la jueza Alicia E. C. Ruiz y en el punto 3 del voto del juez José Osvaldo Casás. 2. Imponer las costas de todo el proceso al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 3. Mandar que se registre, se notifique y, oportunamente, se devuelva a la Cámara remitente.