

## Retrocesion

### JURISPRUDENCIA

### Retrocesión

Se rechaza la demanda por retrocesión, pues el accionando no ha acreditado actos de desposesión ni existen elementos en la causa que indiquen una manifestación fehaciente, concreta y directa de los actores contra un supuesto despojante, con lo cual debe proseguir la expropiación originaria.

Ciudad de Buenos Aires, 21 de agosto de 2015. Y VISTOS; los autos individualizados en el epígrafe, de cuyas constancias, RESULTA: I. Cristina Laura Costa, en su carácter de apoderada de RITINMSA SA, interpuso demanda por expropiación inversa, en los términos del artículo 19, inc. a) de la ley n° 238, contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires -en adelante GCBA-, a fin de que éste dé cumplimiento con la ley n° 2081 que declaró el carácter de utilidad pública de los inmuebles sitios en las calles Chivilcoy .../.../..., Chivilcoy ... y Chivilcoy ..., ubicados en el barrio de Monte Castro de la CABA, y proceda a abonar las sumas correspondientes referidas a los inmuebles objeto de la expropiación, los daños y perjuicios por el uso indebido, más sus intereses y costas. Relató que con fecha 07 de septiembre de 2006 la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires sancionó la ley n° 2081 que declaró de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles, propiedad de la actora, (... ) ubicados en la calle Chivilcoy .../.../... entre Álvarez Jonte y Miranda, Nomenclatura Catastral: Circ. ....; Secc. ....; Manzana ..., Parcela ...; el ubicado en la calle Chivilcoy ..., entre Álvarez Jonte y Miranda, Nomenclatura Catastral: Circ. ...., Sección ..., Manzana ..., Parcela ...; y el inmueble ubicado en Chivilcoy ..., entre Álvarez Jonte y Miranda, Nomenclatura Catastral: Circ. ...., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., de la Ciudad de Buenos Aires? (cfr. art. 1, ley n° 2081). Manifestó que la ley n° 2081 fue promulgada de hecho el 11 de octubre de 2006. Asimismo, transcribió el anexo de la referida ley en forma íntegra. Preciso que el accionar del GCBA no encuadró en las disposiciones de la ley n° 238, pues ocupó el inmueble desconociendo la actora si esa posesión fue legítima o ilegítima, ya que su representada no recibió notificación o información alguna respecto de la expropiación efectuada por el GCBA. En tal sentido, refirió que acompañó acta de escribano y fotografías que dan cuenta de la situación descripta. Sostuvo que después de más de dos (2) años de haberse dictado la ley n° 2081 se encontró sin más alternativas que accionar contra el GCBA en su carácter de expropiante, a los efectos de que éste adquiriera el bien calificado de utilidad pública en virtud de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la ley n° 238. Así las cosas, afirmó que conforme se desprende de los anexos de la ley, los terrenos en cuestión fueron cedidos al Club Atlético ?All Boys? y luego ocupados por éste, lo cual derivó en su indisponibilidad para su representada. Agregó que esa restricción importó una lesión al derecho de propiedad y que el GCBA no dio cumplimiento con su obligación de abonar la indemnización que por ley le corresponde violando lo normado por los artículos 9°, 10° y 11° y cc. de la ley n° 238, ni los daños y perjuicios que le ocasionó la ocupación del inmueble. Afirmó que en razón de los hechos expuestos, su derecho real de dominio se convirtió por subrogación real en el derecho al cobro de un crédito representativo del bien desapropiado, más los daños y perjuicios correspondientes a la privación de la posesión, más los intereses pertinentes. A su vez, indicó que en autos existe ocupación efectiva del inmueble y una privación de su uso, ya que la actora se encuentra impedida de disponer del inmueble en forma normal, no pudiendo ponerlo en venta, por lo que entiende que su única salida era el inicio de la presente demanda. Manifestó que la adquisición del dominio por parte del expropiante se encuentra subordinada a que el patrimonio quede indemne, es decir sin daño, pues la indemnización importa una compensación económica, debida al sacrificio impuesto al expropiado por el interés público. Expresó que la indemnización debe ser previa, justa, única, en dinero en efectivo, objetiva, actual e integral, no comprendiendo solo el valor del inmueble, sino el resarcimiento por el uso con más sus intereses. Por otro lado, efectuó los cálculos correspondientes a la indemnización que, según entiende, le correspondería. Indicó que el inmueble se encuentra compuesto de tres lotes de 245 m2 50 dm2, 2012 m2 35 dm2, y 221 m2 30 dm2, y que cuenta con una superficie total de 2479 m2 15 dm2. En este sentido, calculó que a U\$S ... el m2, la indemnización arrojaría un importe total de U\$S ... (cfr. fs. 4). Asimismo, refirió que la privación del uso del inmueble le ocasionó un daño en la renta que hubiera podido obtener por la utilización del bien. Estimó una rentabilidad del 0,40 % del inmueble que, al valor total indicado, implicaría un importe mensual de U\$S ..., estimando en un año la suma de U\$S ..., y en tres años la suma de U\$S ... Explicó que dicho importe representa los años en que su parte se vio privada del inmueble, y que, sumado al valor del mismo, llegaría a un total de U\$S ..., suma a la cual, entiende, deberá adicionársele los intereses contados desde la sanción de la ley hasta el momento del efectivo pago (cfr. fs. 4 vta.). Finalmente, fundó su pretensión en derecho, citó doctrina y jurisprudencia, ofreció prueba, y finalizó con el petitorio de rito. II. A fs. 9/40 vta., la parte actora acompañó documental referida en el escrito de inicio (cfr. Res. CMCBA n° 335/01). III. Corrido el traslado de ley (v. fs. 41), el GCBA opuso excepción de prescripción y contestó demanda (v. fs. 65/73 vta.). En primer término, opuso excepción de prescripción en relación al planteo de los daños y perjuicios reclamados por el actor, de conformidad con lo establecido en el artículo

4037 del Código Civil. Expresó que el actor pretende un resarcimiento por el uso indebido del bien, que calcula en tres años, y reclamando por tal periodo la suma de U\$S ... En este sentido, destacó que considerando la fecha de interposición de la demanda y la fecha de promulgación de la ley n° 2081 (25/10/2006), que declara la ?utilidad pública? de los inmuebles objeto de la presente expropiación, en el caso de ser ciertos los hechos alegados por la actora, el plazo de prescripción se encontraría ampliamente cumplido (cfr. fs. 65 vta.). Adujo que también debe tomarse en cuenta la falta de cooperación del propio damnificado para evitar el incremento de los prejuicios desde que tomó conocimiento del hecho dañoso. Por otro lado, sostuvo que en lo que se refiere al expropiado, la ley sólo admite el resarcimiento del daño emergente y no la compensación del lucro cesante. En definitiva, sostuvo que la pretensión del resarcimiento que busca el actor por el uso del inmueble, además de encontrarse prescripta, no es una consecuencia directa e inmediata de la expropiación en debate. Cuestionó, asimismo, la indemnización reclamada por un total de U\$S ... Así, señaló que la parte actora no acompañó informes que justifiquen o respalden el valor indicado, no citó la metodología utilizada para arribar al mismo, no presentó informes respecto de las características propias de los lotes (zonificación-FOTFOS), no adjuntó planilla de venta o compraventa la cual avale los U\$S ... por m<sup>2</sup> del valor del terreno determinados, ni tampoco informó cómo llegó a un importe mensual de renta de U\$S ... Destacó que el actor reclamó en concepto de daños y perjuicios por el usufructo indebido de la propiedad, supuestamente hecho por el GCBA, una suma de U\$S ... y por un tiempo de tres años, pero sin definir el periodo comprendido ni aportando para el caso ninguna prueba de la ocupación. Ante la falta de pruebas aportadas por la parte actora que permita considerar el valor total del inmueble en U\$S ..., entendió que resulta arbitrario también estimar como renta mensual un importe de U\$S ... Explicó, que para llegar a tasar el valor total del inmueble, o al menos el 70% del mismo, se deben considerar los valores de mercado (oferta y demanda) en determinada zona, y que son estos indicadores los que van a determinar el precio unitario que tiene el inmueble que se pretende tasar. Luego, en función de ese valor multiplicado por la superficie total del predio, se llega al valor real del inmueble. En este sentido, manifestó que esos procedimientos no se llevaron a cabo. En virtud de ello, concluyó que al no haber demostrado la actora los parámetros que tomó para llegar a la tasación total del inmueble indicada (U\$S ...), correspondería desechar la suma reclamada en concepto de renta (U\$S ...). Por lo expuesto y a modo de síntesis, el GCBA concluyó que (i) para tasar el valor total del inmueble primero debe establecerse el valor de mercado, del cual surgirá el valor unitario que, multiplicado por la superficie total del predio, establecerá el valor total; y, (ii) que para tasar la rentabilidad del inmueble debe establecerse el valor total antes indicado, el cual, dividido por 12 meses, determinará el valor de rentabilidad. Como corolario de lo expuesto concluyó que resulta imprescindible obtener primero el valor total del inmueble; procedimiento que en el expediente no se ha demostrado cómo se ha obtenido. Sin perjuicio de la excepción opuesta, contestó la demanda. Realizó una pormenorizada negativa de los hechos afirmados en el escrito de inicio y ofreció su propia versión de los acontecimientos. Negó: a) que la actora sea propietaria de los inmuebles, objeto de la presente controversia, por no constar en la demanda un certificado de dominio actualizado, del que surja cuales son los propietarios del dominio; b) que la actora no haya recibido notificación o información de la expropiación efectuada por el GCBA; c) que el GCBA haya ocupado el inmueble; d) el incumplimiento de las obligaciones que se le imputan; e) la imposibilidad de uso del bien por parte de la actora; f) la existencia de desposesión del bien por parte del GCBA; y, g) que la actora se encuentre impedida de usar los inmuebles ni que pueda disponer de ellos por estar afectados a expropiación. Asimismo, desconoció la documentación acompañada en forma genérica. Por lo demás, bajo diferentes negativas, discutió el derecho invocado por la actora para sustentar sus pretensiones. En su versión de los hechos, expresó que se encuentra imposibilitado de reconocer la afectación efectuada en la demanda, y, en su caso, si la misma es total o parcial. Aseveró que probada por la otra parte la afectación que pretende, habrá que determinar los bienes a expropiar y los llamados bienes directos que hayan sido reclamados en forma expresa en la demanda (rechazando la imposibilidad de incorporar perjuicios supuestos, eventuales o conjeturales), y que, en tal caso, la indemnización será la que fije el Banco de la Ciudad de Buenos Aires de conformidad con lo dispuesto por el artículo 10° de la ley n° 238. Luego de hacer diferentes consideraciones en torno a la ley n° 70 y el art. 375 del CCAyT de la CABA ante una eventual condena, fundó su pretensión en derecho, doctrina y jurisprudencia, solicitó la anotación de la litis en los términos del artículo 211 del CCAyT, planteó cuestión constitucional y caso federal, ofreció prueba, y finalizó con el peticitorio de rito. IV. A fs. 96 se ordenó la anotación de litis peticionada y se corrió traslado a la parte actora de la excepción opuesta y de la prueba ofrecida por la parte demandada. V. A fs. 97/99 vta., la parte actora contestó el pertinente traslado y solicitó el rechazo de la excepción planteada por el GCBA. Indicó que la ley n° 238 no contempla plazo de prescripción alguno para la acción de expropiación inversa, por lo que no correspondería la aplicación de la prescripción establecida en el artículo 4037 del Código Civil, sino que resultaría de aplicación, por vía analógica, el plazo de cinco años para la acción de retrocesión estipulado en el artículo 29 de la referida ley. Manifestó al respecto que al tener la Ciudad de Buenos Aires un régimen de gobierno autónomo, se encuentra facultado para dictar normas, por lo que corresponde que los plazos de prescripción sean determinados por la autoridad local. Por otro lado, se opuso al dictamen del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, que

ofreció la demandada para establecer el valor objetivo de los bienes afectados. Consideró que al no existir avenimiento alguno por no haber efectuado la demandada oferta de ningún tipo, las partes deben ir a la controversia y, en la misma, se debería designar un tasador de oficio. VI. A fs. 100 se tuvo por contestado el traslado conferido, se ordenó diferir el tratamiento de la excepción de prescripción para el momento del dictado de la sentencia definitiva y se corrió traslado al GCBA de la oposición planteada por la actora referente a que el Banco de la Ciudad de Buenos Aires haga la valuación del inmueble. Luego, la demandada contestó el traslado antes mencionado (cfr. fs. 102/103). Destacó que la intervención del Banco de la Ciudad de Buenos Aires como tasadora del bien objeto de la expropiación surge con claridad del artículo 10 de la ley n° 238 que rige la materia, por lo que no cabría apartarse de lo que se encuentra normado expresamente. Así las cosas, sostuvo que dicha elección no perjudicaría a la contraparte ya que, más allá de la idoneidad del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, cada una de las partes puede tener su representante técnico y efectuar las defensas ante esa institución. Por otra parte, remarcó el yerro en el que incurre la accionante al sostener que la Ley de Expropiación Nacional n° 21499 establece en su artículo 15 "...que al no haber avenimiento respecto del valor de los bienes en cuestión será decidida por el juez...?", ya que, al contrario de lo manifestado, la norma citada considera que la indemnización expropiatoria prevista en el artículo 10 de dicha ley será decidida por el sentenciante previo dictamen que requerirá al Tribunal de Tasaciones de la Nación. Por último, precisó los hechos esgrimidos en su contestación, e indicó que al no haber tomado posesión del bien, la acción intentada resulta extemporánea, ya que la actora a los fines de lograr un avenimiento, debió haberse sujetado a la conclusión del proceso normativo que declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble objeto de la presente demanda.

VII. A fs. 110/110 vta., se celebró la audiencia en los términos del artículo 288 del CCAyT. En la misma se ordenó la prueba ofrecida por las partes, se rechazó la oposición efectuada por la actora respecto a que la tasación la efectúe el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y por consiguiente se le requirió a éste que realice la valuación del inmueble en cuestión de conformidad con lo establecido en el artículo 14, inc. c), de la ley n° 238. La parte actora apeló dicha designación la cual fue denegada por la jueza que entendía en la causa, por resultar dicha cuestión inapelable en los términos del artículo 303 del CCAyT. VIII. Ulteriormente se agregaron las contestaciones de oficio de: a) Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, en la cual se acompañó copia del Boletín Oficial del 25 de octubre de 2006 -N° 2551- (cfr. fs. 128/200); b) Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, donde se informó la titularidad de los inmuebles compuestos por los lotes matrículas N° 15-78.843, 15-48.256, y 15-48.257 (cfr. fs. 203/213 vta.); c) Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 79, en la cual se acompañó la escritura original N° ... de fecha 16 de mayo de 1984, la que se reservó en Secretaría conforme foja 226 (v. fs. 225/225 vta.); d) Banco de la Ciudad de Buenos Aires, indicando que no pudo localizar la escritura original de la empresa Ritinmsa SA (cfr. fs. 227); e) Dirección General de Obras Particulares del GCBA y Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro del GCBA (v. fs. fs. 234/251 vta. y 252/268 vta., respectivamente) en las cuales se informó que los inmuebles sitios en las calles Chivilcoy N° .../.../..., Chivilcoy N° ... y Chivilcoy N° ... se encuentran totalmente afectados a la expropiación, según ley N° 2081, promulgada el 11 de octubre de 2006, Boletín Oficial N° 2551 del 25 de octubre de 2006; f) Dirección General de Obras Particulares del GCBA donde se informó el Factor de Ocupación del Distrito (FOT) de los inmuebles ubicados en la calle Chivilcoy .../.../.../..., y, asimismo, se indicó que por tratarse de un predio emplazado en el distrito R2a2, el Factor de Ocupación del Distrito (FOT) surge de la fórmula Fot básico por ancho de calle %12,5, siendo el Fot básico 2,5 y A=Ancho de la calle (cfr. fs. 276/291 vta.); g) CR HomePropiedades de la que surge, por un lado, que el valor del inmueble asciende a \$... (valor de m2 de \$...) y, por el otro, que el valor de renta mensual posible a obtener por el inmueble estaría en el orden de los \$... a \$... (cfr. fs. 302/309 vta.); h) Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires acompañó copia certificada de la ley n° 2081 e informó que la misma fue sancionada durante la sesión del 07/09/2006 y, posteriormente, promulgada de hecho por el Poder Ejecutivo el 11/06/2006 (cfr. fs. 323/329 vta.); y, i) Registro de la Propiedad Inmueble en donde surge que se cumplió con la anotación de litis ordenada en autos (cfr. fs. 465/479 vta.). IX. A fs. 316/321 se presentó la perito tasadora Liliana B. Resnik Scalella por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, y aceptó el cargo para realizar la tasación solicitada en autos. Posteriormente, acompañó la tasación realizada (v. fs. 354/368 vta.). Tasó el terreno ubicado en la calle Chivilcoy N° .../.../..., entre las calles Álvarez Jonte y Miranda, por un valor de mercado de ... pesos (\$ ...). Por otro lado, estimó para el terreno ubicado en la calle Chivilcoy N° ..., entre las calles Álvarez Jonte y Miranda, un valor de mercado de ... pesos (\$ ...). Por último, valuó el terreno ubicado en la calle Chivilcoy N° ..., entre las calles Álvarez Jonte y Miranda, en ... pesos (\$ ...). X. A fs. 384/389 la parte actora impugnó la valuación realizada por el Departamento Judicial de Bienes Muebles e Inmuebles del Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Luego, el Dr. Pablo G. Bianchi, en su carácter de letrado apoderado del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, contestó el traslado de la impugnación efectuado por la parte actora (cfr. fs. 409/417). XI. A fs. 437/437 vta., la letrada apoderada de la parte actora manifestó que se encontraba en conversaciones con las autoridades del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a fin de poder llegar a un acuerdo en las presentes actuaciones. En virtud de ello, solicitó una actualización de la tasación realizada en el mes de octubre de 2012. Por último, solicitó la suspensión de las actuaciones en virtud de lo dispuesto en el artículo 139 del CCAyT, y

que, asimismo, se corra traslado al GCBA de la presentación. Ulteriormente, el GCBA contestó el referido traslado y se opuso a la suspensión solicitada, en base a que la actora no presentó propuesta alguna por escrito en la Procuración de la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, se opuso a la actualización de la tasación del inmueble por no ser el momento procesal oportuno (cfr. fs. 440/440 vta.). Posteriormente, el tribunal no hizo lugar a la suspensión requerida en tanto no se configuraban los supuestos previstos en el artículo 139 del CCAyT, y, por otro lado, se desestimó el libramiento del oficio solicitado a fin de actualizar la tasación (cfr. fs. 441). XII. A fs. 454 la parte actora desistió de la prueba ofrecida a fs. 6 vta., apartado C, punto 2) a) y b). A fs. 455, se tuvo por desistida a la actora de los oficios mencionados y se ordenó que se cumpla con la anotación de litis ordenada a fs. 96. XIII. A fs. 458 se recibió oficio del Juez a cargo del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 79, en el cual se solicitó se trabase embargo por la suma de ... pesos (\$...), con más la suma de ... pesos (\$...) que se presupuestan para responder a intereses y costas, sobre las sumas que integren la indemnización por expropiación en las presentes actuaciones. A fs. 459 se ordenó comunicar a dicho tribunal que aún no se había dictado sentencia en autos y que se tendría en cuenta lo solicitado para su oportunidad. XIV. A fs. 495 se llamaron los autos para alegar (confr. art. 14, inciso e y 20 de la ley 238). Luego se agregó el alegato presentado por la parte actora (v. fs. 515/517), y el alegato presentado por la parte demandada (v. fs. 502/513 vta.). Ulteriormente produjo su dictamen el Ministerio Público Fiscal (v. fs. 522/524 vta.). Finalmente se dispuso el pase de los autos para dictar sentencia (cfr. fs. 528).

CONSIDERANDO: I. Cabe recordar que los jueces no se encuentran obligados a pronunciarse sobre todos los argumentos esgrimidos por las partes, ni a hacer referencia a la totalidad de las pruebas producidas, bastando que valoren las que sean "conducentes" para la correcta composición del litigio (conf. art. 310 CCAyT y C.S., Fallos: 272:225; 274:486; 276:132 y 287:230, entre otros). II. El marco legal que vincula a las partes está constituido, en lo primordial, por las leyes n° 238 y 2081, cuya validez no se halla cuestionada. III. Está acreditado el carácter de titular dominial de la actora de los inmuebles ubicados en la calle Chivilcoy (CABA) N° .../.../..., ... y ... Así surge de la documentación agregada a fs. 9/18 vta., fs. 204/213 vta. y fs. 466/478 vta. (certificados de dominio; Registro de la Propiedad Inmueble de la CABA, cfr. ley n° 17801), y cuyos datos registrales y catastrales son: a) Folio Real n° ...: con frente a la calle CHIVILCOY números ..., ... Y ..., entre Álvarez Jonte y Miranda.- Medidas y linderos: 40m de fte. al SO. línea AB del plano, sobre calle Chivilcoy, 50m20cm en el costado NO., línea IA del plano, lindando con parcela 23 y fdos. de las parcelas 17 y 18, 39m60cm en el c/fte. al NE., línea HI del plano, lindando con parcelas 16, 8c y 6a y 50m42cm en el costado SE. línea BG del plano lindando con parcela 8f a deslindarse, lo que encierra una sup. de 2012m2. 35dm2. Las medidas angulares son: áng. A: 90° 40', áng. B: 89° 20', áng. I: 89° 38' y áng. G: 90° 40'.- Nomenclatura catastral: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ...; b) Folio Real n° ...: con frente a la calle CHIVILCOY número ..., entre Álvarez Jonte y Miranda.- Medidas y linderos: 10m de fte. al SO., 10m20cm en el c/fte. al NE. por 20m92cm de fdo. en el costado SE y 23m34cm en el del NO encerrando una sup. de 221m2. 30dm2. lindando: por el fte. con calle Chivilcoy, por el c/fte. con pte. del lote 18, por el costado SE. Con pte. del lote 12 y por el del NO. con lote 14. - Nomenclatura catastral: Circunscripción ..., Sección ...; Manzana ...; Parcela ...; y, c) Folio Real n° ...: con frente calle CHIVILCOY número ..., entre Álvarez Jonte y Miranda.- Medidas y linderos: 10m de fte. al SO., 10m20 en el c/fte. al NE. por 23m34cm de fdo. en el costado SE y 25m76cm en el del NO. lo que forma una sup. de 245 m2. 50dm2. lindando: por el fte. con calle Chivilcoy, por el c/fte. con pte. del lote 18, por el costado SE, con lote 13 y por el del NO. con fdos. de los lotes 15, 16 y 17.- Nomenclatura catastral: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ... Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto a fs. 96 y constancias de fs.465/479 vta., se dispuso la anotación de la presente litis en los inmuebles cuya expropiación inversa se pretende. IV. La ley n° 2081 declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación los inmuebles mencionados en el considerando anterior. Este un presupuesto basal de la pretensión expropiatoria, sea regular o, como sucede en este caso, irregular. Las partes están contestes en que el procedimiento expropiatorio no se ha perfeccionado, y ello justifica formalmente la procedencia de la demanda. La disputa se consolida primordialmente sobre dos cuestiones: a) el monto que el expropiante debe pagar por la expropiación, y; b) el pago por los daños ocasionados por la privación del uso del bien; sobre ésta pretensión la demandada interpuso defensa de prescripción. Está demostrado que el expropiante no realizó la tasación del bien (no existe un hecho positivo contrario que refute esa conclusión), y lo actuado en ese orden ha sido en ocasión de la existencia de este proceso. Como surge del expediente y fue detallado en los resultados de esta sentencia, existen importantes divergencias sobre qué pautas seguir para realizar el cálculo del monto indemnizatorio. En consecuencia, éste es el primero de los aspectos que se analizará.

V. Monto indemnizatorio. V.1. La CCABA establece en el inciso 5) de su art. 12, la inviolabilidad de la propiedad. Consagra garantías similares a las del art. 17 de la CN; sin embargo, al tratar la expropiación establece precisiones que constituyen una puesta en valor de la norma federal, por su carácter progresivo. En efecto, la ley fundamental local, en el artículo citado establece que "[l]a expropiación deberá fundarse en causa de utilidad pública, la cual debe ser calificada por ley y previamente indemnizada en su justo valor?". Precisamente, es la expresión "justo valor" la que adquiere un aspecto hermenéutico sustantivo, en particular en el caso bajo análisis. No hay dudas de que el término "justo valor" es un concepto jurídico indeterminado, por lo tanto, un marco abierto de

posibilidades interpretativas. Pero tampoco hay dudas de que esa expresión está utilizada para reforzar la garantía de la inviolabilidad de la propiedad y no para menguarla. Por eso, ¿justo valor?, viene a ser un dispositivo discursivo con el que el constituyente buscó asegurar la indemnidad del derecho de propiedad para quien pueda verse afectado por un acto expropiatorio.

V.2. Por lo expuesto precedentemente, la inteligencia que corresponde asignar al art. 9 de la ley n° 238 en cuanto dispone que "[l]a indemnización a pagar al expropiante sólo comprende el valor objetivo del bien al momento de entrar en vigencia la ley que lo hubiere declarado de utilidad pública (...)", según mi interpretación sistémica de las normas involucradas, se aplica en aquellos casos en que el proceso expropiatorio regular se realiza sin solución de continuidad y no existen circunstancias u obstáculos que lo demoran por inactividad del expropiante. Dicho de otro modo, en caso de expropiación irregular, no puede entenderse, como principio, que el valor objetivo de la indemnización del bien sea el que corresponde a la entrada en vigencia de la ley cuando el interesado -en el caso, el Estado- no impulsa el proceso expropiatorio y transcurre un lapso significativo en el que pueden existir distorsiones importantes entre la vigencia de la ley y el efectivo pago de la indemnización. Por tal razón, proceder bajo las premisas literales del art. 9 de la ley n° 238, puede llevar a situaciones disvaliosas que pueden perjudicar tanto al Estado como al afectado por la expropiación. En el caso bajo análisis, desde que se sancionó la ley n° 2081, transcurrieron casi diez años. Aplicar al caso traído a decisión el artículo 9 de la ley n° 238, socavaría nítidamente las previsiones del inc. 5, art. 12 de la CCABA en cuanto exigen en materia de indemnización el pago de un justo valor. Por ello, tomaré como pauta el monto de la tasación habida en el transcurso del proceso (cfr. Fallos, 228:652).

V.3. Ahora bien, en y por ocasión del presente proceso se ha realizado en diciembre del año 2012 la tasación de los inmuebles objeto de expropiación a valores del mercado. En efecto, con motivo del requerimiento ordenado a fs. 110 vta., el Banco Ciudad de Buenos Aires, a través de la letrada apoderada del Departamento Judicial de Bienes Muebles e Inmuebles de aquella institución, Dra. Liliana Beatriz Resnik Scalella, en su carácter de martillera, informó a fs. 354/368 (03/12/12) el valor de los inmuebles afectados y objeto de esta litis. Esa presentación fue objeto de seis impugnaciones por parte de la actora y de su respuesta por parte del Banco tasador (cfr. fs. 384/389).

V.4. Las diferencias que exhiben las partes sobre cuál debe ser la indemnización (diferencias en las que se juegan argumentos heterogéneos) imponen que sean aquí examinadas y despejadas en detalle. En su primera impugnación, la actora indicó que la tasación realizada se limitó exclusivamente a la mera descripción de la ubicación y medidas del inmueble conforme lo establece el Código de Planeamiento Urbano. A su vez, cuestionó que la misma no indicó pauta alguna que permita determinar cuáles fueron los argumentos y/o fundamentos en los que se basó para realizarla. Asimismo, indicó que en la tres tasaciones efectuadas, la perito solo se limitó a estimar que, en los lotes de menor tamaño, el metro cuadrado tiene un precio aproximado de \$... y que en el lote de mayor tamaño, el valor del metro cuadrado es de \$..., sin dar explicación alguna respecto de donde extrajo dichos valores y sin ponderar la utilidad y finalidad que se le puede dar al inmueble en cuestión. El organismo tasador respondió a esta cuestión a fs. 415, señalando que realiza las valuaciones de inmuebles de tipo estimativas aplicando, en el caso de lotes, el método comparativo y de máximo aprovechamiento, no emitiendo valores por metro cuadrado. También se indicó que el método de máximo aprovechamiento se basa en el análisis de los indicadores urbanísticos determinados en el CPU vigente en función de la localización de la parcela, los que, aplicados a la superficie de la parcela, brindan la superficie a construir, guarismo afectado a una serie de elementos como ser costos de construcción, costos indirectos, márgenes de comercialización y valores de comercialización de unidades de vivienda a estrenar en la zona los que, según el tasador, le permite estimar cuál será el valor de la parcela bajo análisis. Entiendo que las explicaciones ofrecidas en este punto por el Banco Ciudad de Buenos Aires resultan atendibles, expresan los fundamentos de la tasación y no recibieron nuevas objeciones de la parte actora. En consecuencia, estoy convencido de que el método de tasación en el aspecto aquí considerado resulta plausible (cfr. art. 310, CCAYT).

La segunda impugnación introducida por la actora critica el procedimiento de la tasación por no realizarse sobre los terrenos en conjunto, pues se limitó a valorarlos en forma separada, sin tener en cuenta que la expropiación consideró a los terrenos como una sola unidad y expropió a los tres en forma conjunta. Refirió que de valorarse los lotes en conjunto, se aumentaría considerablemente el frente del terreno, y eso implicaría poder realizar una cantidad significativa de metros cuadrados de construcción. El tasador sobre este aspecto indicó que se trataba de terrenos individuales con sus respectivas nomenclaturas catastrales, motivo por el cual, considerar los lotes ¿en su conjunto? o ¿unificados? altera la realidad imperante sobre el estado de esos lotes. Por otra parte, agregó que toda ¿(...) consideración distinta a la realidad es solamente un proyecto que no tiene certeza de poder ser concretado dado que la unificación aludida debe ser aprobada por los organismos competentes en la materia? (cfr. fs.415). A estos argumentos debo sumar la circunstancia de que no existe, ni siquiera indiciariamente, pruebas de que la actora estuviera al momento de sancionarse la ley n° 2081 el propósito de vender en bloque los inmuebles materia de la litis. Por tal razón, esta impugnación carece de solidez para conmovir la tasación realizada dado que sólo introduce un valor potencial y no actual, de los inmuebles objeto de expropiación. Por otro lado, en su tercera impugnación, la actora entendió que no se tuvo en cuenta el entorno en que se encuentra el inmueble expropiado, ya que éste se ubica en una zona residencial con un factor de ocupación del

terreno de hasta 5,2 veces la superficie de la parcela, lo que resulta adecuado para hacer un complejo habitacional. Esta impugnación, también, es totalmente conjetural pues requiere de variables aleatorias, como un comprador que decida el proyecto y uso que la actora sugiere y que el órgano competente apruebe esa clase de proyecto. Por lo tanto, no considero consistente esta crítica. Nótese que la actora comparó los valores de m<sup>2</sup> de la zona de Floresta, cotejó cual era el valor del inmueble en 2006 y cual siete (7) años después, e hizo hincapié en la desvalorización de la moneda y la suba de los precios de los inmuebles en dólares. Sin embargo, en ningún caso expresó cuáles eran los parámetros para obtener esas cifras que, además se expresaron en una cotización en el mercado de compra-venta ilegal de la divisa (dólar blue), contaminando el resto de los guarismos a los cuales pretende traducir el valor de los inmuebles. Asimismo, su razonamiento es contradictorio porque se interroga acerca de cuánto perdió por no pagársele la indemnización al momento de la expropiación -entiendo que se refiere a la vigencia de la ley n° 2081-, cuando la valuación no se hace al año 2006 sino al año 2012 y al valor del mercado según las pautas indicadas por el organismo tasador. En una cuarta y quinta impugnación, que trataré en conjunto por su unidad tópica, la actora expresó que para que sea justa la indemnización, su monto debe ser tal que permita al expropiado adquirir un bien equivalente. En este orden, aclaró que el valor objetivo del bien debe acercarse al valor del que se ve privado el propietario, y que, por ende, no podría eludirse, en la determinación de su valor objetivo, la consideración de la desvalorización monetaria que se produjo por el transcurso del tiempo que corrió desde el día de la expropiación hasta el momento en que se realice el efectivo pago. Las afirmaciones de la actora son válidas, pero ocurre que no brindan ningún elemento concreto que permita considerar que la tasación -reitero- realizada el 30 de noviembre del año 2012, no respeta el valor objetivo de los inmuebles afectados. Debo hacer énfasis en que el valor que ahora se discute es del 30 de noviembre del año 2012 y no el del año 2006. En tales condiciones y a falta de elementos de peso que pongan en crisis los valores expresados en la tasación efectuada, tampoco aprecio que la cuestión exhiba una situación de injusticia que impida considerar adecuadamente los montos expresados a fs. 354/368 vta. En cuanto a la sexta impugnación (fs. 387 vta./389), se trata de variaciones de las impugnaciones ya realizadas, y no innova argumentativamente; en particular, se vuelve al argumento de que los lotes se encuentran ?unidos?, lo que ya se analizó y fue descartado. V.5. Por lo expuesto hasta aquí, considero que la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires responde a las pautas constitucionales y legales vigente y garantizan el valor objetivo de los inmuebles afectados. VI. En cuanto al reclamo por la privación del uso del inmueble, que según la demandada le ocasionó un daño por la no percepción de la renta que hubiera podido obtener por la utilización del bien, como se anticipó, este aspecto del reclamo fue objeto de la defensa de prescripción por parte del demandado. Debo aclarar que el análisis aquí de la prescripción responde a un orden metodológico destinado a preservar la garantía de defensa en juicio y tratar todas y cada una de las defensas interpuestas por el demandado. Como debo analizar una situación jurídica posiblemente consolidada, es decir, la extinción de una obligación civil, corresponde aplicar la ley vigente al momento de la posible liberación del deudor; ello para no afectar garantías constitucionales (cfr. arg. art. 7, CCyC), pues el pronunciamiento sobre la prescripción solo es declarativo y no constitutivo, ya que ella se produce por el simple transcurso del tiempo. En tal caso, examinaré la cuestión con sustento en el Código Civil (ley n° 340, y sus modificatorias). Corresponde aplicar el art. 4037 del Código Civil que establece la prescripción bienal por tratarse el procedimiento expropiatorio de una actividad extracontractual.(1) En consecuencia, corresponde tener por prescripta la eventual responsabilidad del demandado por los supuestos daños invocados hasta el 7 de octubre de 2007; ello por haberse interpuesto la demanda (cfr. cargo de fs. 7 vta.) el día 7 de octubre de 2009, lo que provocó la interrupción del curso de la prescripción (cfr. art. 3986, CC). VII. La cuestión que sigue es (i) definir si están probados los daños por privación de uso y goces no prescriptos; y, (ii) si estos resultan jurídicamente procedentes. Recordemos que el daño, de acuerdo con el relato de la parte actora, derivaría de la privación de uso y goce de los inmuebles debido a la desposesión de los mismos. VII.1. Entiendo que esa circunstancia no se halla acreditada en autos. El acta de constatación y las fotos certificadas por escribano y que se hallan incorporadas a fs. 22/26 no constituyen evidencia que indiquen que los actores han sido desposeídos de los inmuebles objeto de la litis. Observo cuatro (4) fotografías de lo que sería un terreno cerrado o baldío. Ello no traduce ningún acto de desposesión. La fotografía obrante a fs. 23 permite ver un cartel ubicado en los inmuebles de la actora que expresa ?Casa Los Lautaros - Demoliciones y Excavaciones - Siempre colaborando con All Boys?, obrando al pie del cartel lo que serían los datos de los teléfonos y dirección de internet de una supuesta empresa de demoliciones. Del texto transcrito no puedo inferir que los actores fueran desposeídos de los inmuebles. No está probado quien sería el comitente -si existiese- de la empresa, si esa supuesta empresa realizaba tareas en los inmuebles de la actora o, en cambio, si se trataba de publicidad, etc. Por otro lado, el cartel que luce en la fotografía no es un letrero de obra según la reglamentación del Código de Edificación de la CABA.(2) Asimismo, el texto del acta notarial da cuenta de que el escribano se constituyó en los inmuebles de la calle Chivilcoy, que logró ubicar por los linderos los inmuebles en cuestión y que se limitó a mirar entre las rendijas entre las uniones de las empalizadas del perímetro, constatando que se trataba de un terreno baldío (cfr. fs. 26 vta.). Tengo para mí que ?mirar por las rendijas y constatar un terreno baldío? no es lo mismo que constar actos de desposesión. VII.2. Cabe recordar que la

desposesión se manifiesta cuando contra la voluntad del poseedor alguien ejerce, con intención de poseer, actos de posesión que tuviesen el efecto de excluir absolutamente al poseedor, total o parcialmente, de la posesión de la cosa. Por ello, no están ni acreditados actos de desposesión, ni existen elementos en la causa que indiquen una manifestación fehaciente, concreta y directa de los actores contra un supuesto despojante. Mandar a un escribano a mirar por una rendija no se adapta a la clase de oposición que uno esperaría de quien habría sido despojado de inmuebles de un valor relevante. Tampoco consta que exista un impedimento que en forma duradera impida a los actores el ejercicio de la posesión. No existe una sólo intimación de los actores contra el supuesto despojante que permita darle razón a la actora. Así las cosas, la extrema endeblez probatoria en cuanto a la existencia o no de desposesión, perjudica la posición probatoria de la actora pues era su carga procesal probar el presupuesto de hecho que es fundamento de su pretensión resarcitoria (cfr. art. 301, CCAT). Incluso debo hacer notar que el interés en demostrar la desposesión estuvo ausente en el ofrecimiento de prueba de la parte actora, más allá del acta de constatación ya analizada. VII.3. Por otra parte, el reclamo por esta clase de daños tampoco es procedente porque no es consecuencia directa ni inmediata de la expropiación. Así lo ha entendido desde antaño el máximo tribunal de la república (Fallos, 184:142). Comparto esa solución jurisprudencial pues existe autonomía entre el valor del bien del que se priva al expropiado y de las potenciales rentas que ese mismo bien pueda generar según una diligente administración del afectado o del uso, con valor económico, que este le otorgue. VII.4. En consecuencia, el reclamo por daños derivados de la pérdida de uso y goce de los inmuebles objeto de controversia, será desestimado. VIII. Por último, resta establecer el plazo de cómputo de los intereses por la falta de pago de la indemnización que, a falta de otro elemento, fijaré a la fecha en que se hizo saber al demandado la presentación de la tasación por parte del Banco Ciudad de Buenos Aires en el expediente. El proveído que dispuso el traslado de la tasación (fs. 369) quedó notificado para el GCBA el día 4 de julio de 2013 (cfr. fs. 393). El demandado, desde ese momento estaba en condiciones, por la propia actividad de uno de sus órganos descentralizados y sujeto legitimado por la ley n° 238 para efectuar la tasación, de depositar el importe de lo que se consideró valor objetivo del bien afectado y, por lo tanto, desde tal plazo quedó incurso en mora. IX. Sobre las sumas adeudadas se calcularán intereses desde que cada crédito fue debido y hasta su efectivo pago; aplicándose una tasa de interés promedio que resulte de las sumas líquidas que se obtengan de (i) la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina y de (ii) la tasa pasiva promedio que publica el BCRA (comunicado 14.290), ello conforme la doctrina plenaria fijada en los autos "Eiben Francisco c/ GCBA s/ empleo público (no cesantía ni exoneración) Expte., 30370/0?". X. Por lo expuesto, corresponde aprobar la tasación realizada en este proceso por el Banco Ciudad de Buenos Aires a fs. 354/368 vta. respecto de los inmuebles sito en las calles Chivilcoy .../.../..., Chivilcoy ... y Chivilcoy ... por un total de ... pesos (\$...), con más sus intereses por el tiempo y forma indicados en los considerandos nros. VIII y IX del presente. XI. Pautas ordenatorias y de cumplimiento. XI.1. El GCBA debe, dentro del plazo de sesenta días (60) de aprobada la liquidación correspondiente, pagar a la actora en forma íntegra su monto. Tal como ha resuelto la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Fallos, 186:151), los juicios expropiatorios deben ser excluidos de los regímenes legales especiales sobre el carácter declarativo de las sentencias de condena de la Nación, pues "(...) un sistema que comporte una demora en el cobro de la indemnización es inconciliable con la exigencia constitucional de pago previo debido al expropiado y, por lo tanto resulta violatorio de lo dispuesto por el art. 17 de la Constitución" (CSJN, Fallos: 211: 1547; 217: 420; 241: 382; 249: 691; 251: 98; 308: 778; 311: 2001; 318: 445). Comparto esa solución y, por lo tanto, entiendo inaplicable al sublite las previsiones del art. 398 y concordantes del CCAT cuando establecen el carácter declarativo de la sentencia de condena contra el GCBA hasta la aprobación presupuestaria del gasto. XI.2. Una vez aprobada la liquidación y satisfecho el crédito de la actora, se dispondrá la transferencia de la propiedad de los inmuebles individualizados en el considerando n° III de la presente, a nombre de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante oficio al Registro de la Propiedad con copia certificada de la presente y de las resoluciones correspondientes para su inscripción y, asimismo, se dejará sin efecto la anotación de litis dispuesta y efectivizada según constancias de fs. 465/479 vta. (cfr. doctrina de Fallos, 320:1263). XI.3. El embargo solicitado por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 79 (cfr. fs. 458/458 vta.), se efectivizará en caso existir fondo a favor de la actora en el expediente. XII. Costas. Las costas del presente, aun cuando la actora ha sido parcialmente vencida, corresponde imponerlas a la parte demandada. Entiendo, como ha considerado Marienhoff, que el procedimiento expropiatorio es un medio éticojurídico en el cual se hallan en armonía el interés público y el interés privado ante los requerimientos del primero. (3) En este sentido, si la expropiación, regular o irregular, tiene por norte la inviolabilidad del derecho de propiedad, tal circunstancia, salvo elementos en el juicio que indiquen temeridad o malicia, señalan que el peso del costo del proceso debe recaer sobre el expropiante. En consecuencia, las costas serán soportadas por el demandado. Las costas incluyen los correspondientes aranceles y emolumentos devengados por la actuación del Banco Ciudad de Buenos Aires. XIII. Los honorarios se regulan de conformidad con lo normado en el art. 23 de la ley n° 5134 que establece que en los juicios susceptibles de apreciación pecuniaria, "por las actuaciones de primera instancia hasta la sentencia, el honorario del abogado será fijado entre el ... por ciento (...%) y el ... por ciento (...%) de su monto (...)", por lo que

corresponde regular honorarios a la representación y patrocinio letrado de la parte actora y demandada en el ...% y ...% del monto de condena, respectivamente, teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, calidad, eficacia y extensión de la labor profesional desarrollada (cfr. arts. 16, 17, 20, 23 y ctes. ley 5134). Por lo expuesto, RESUELVO: 1) Hacer parcialmente lugar a la demanda interpuesta por Ritinmsa S.A. contra el GCBA y, en consecuencia, condenar a pagar a éste último a la actora la suma de ... pesos (\$...) con más sus intereses, dentro del plazo de sesenta días (60) de aprobada la liquidación correspondiente. 2) Disponer la transferencia del dominio de los inmuebles (...), ubicados en la calle Chivilcoy .../.../... entre Álvarez Jonte y Miranda, Nomenclatura Catastral: Circ. ...; Secc. ...; Manzana ..., Parcela ...; el ubicado en la calle Chivilcoy ..., entre Álvarez Jonte y Miranda, Nomenclatura Catastral: Circ. ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ...; y el inmueble ubicado en Chivilcoy ..., entre Álvarez Jonte y Miranda, Nomenclatura Catastral: Circ. ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., de la Ciudad de Buenos Aires? (cfr. art. 1, ley n° 2081; datos registrales y catastrales mencionados en el considerando n° III de la presente) a favor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, una vez cumplidos los recaudos establecidos en el considerando n° XI. 3) Tener presente el embargo solicitado por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 79 (cfr. fs. 458/458 vta.), que se efectivizará, en caso de existir fondo a favor de la actora en el expediente. Hacer saber la presente sentencia al Juzgado mencionado. Officiese. 4) Imponer las costas a la demandada. 5) Regular los honorarios en la forma prevista en el considerando n° XIII de la presente sentencia. 6) Oportunamente, librar el oficio indicado en el considerando n° XI.2, según lo allí establecido. 7) Regístrese, notifíquese y, previa vista al Ministerio Público Fiscal, oportunamente, archívese.

Correlaciones: Fira SA c/La Nación - Secretaría de Cultura s/retrocesión - Corte Sup. Just. Nac. - 24/09/2013

Notas: ( 1) Cfr. Marienhoff, Miguel S.; Tratado de Derecho Administrativo, t.IV, Abeledo-Perrot, sexta edición actualizada, Bs. As., 2001, pág. 132. ( 2) Art. 5.1.2.0 (Letreros al Frente de las Obras) ( 3) Marienhoff, ob. cit., pág. 104.

003172E