

## Expropiación Directa Mora En El Pago De La Indemnización Valor Del Bien A La Época De La Sentencia

### JURISPRUDENCIA

### Expropiación directa. Mora en el pago de la indemnización. Valor

del bien a la época de la sentencia Se resuelve fijar el valor de las tierras expropiadas a los valores reales que estén más cercanos a la sentencia, y no a la época de la desposesión, pues la mora en el pago no puede beneficiar al deudor. En la ciudad de General San Martín, a los 26 días del mes de abril de 2016, se reúnen en acuerdo ordinario los señores jueces de la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en San Martín, estableciendo el siguiente orden de votación de acuerdo al sorteo efectuado: Jorge Augusto Saulquin, Hugo Jorge Echarri y Ana María Bezzi, para dictar sentencia en la causa nro. 4744 caratulada "FISCO DE LA PCIA. DE BS. AS. c/ PALMA, CRISTINA ROSA s/ EXPROPIACION DIRECTA".

**ANTECEDENTES** El titular del Juzgado en lo Contencioso Administrativo de Trenque Lauquen, a fs. 248/255, dictó sentencia definitiva en donde resolvió: 1.- Hacer lugar a la demanda de expropiación directa promovida por la Provincia de Buenos Aires contra Cristina Rosa Palma de Jaca. 2.- Declarar expropiado parcialmente el bien inmueble identificado catastralmente como circunscripción ..., sección rural, parcela ..., y cuyo dominio consta inscripto en la matrícula ..., partida inmobiliaria ... con una superficie de 7,9867 has., a favor de la Provincia de Buenos Aires, conforme surge del plano de afectación 17-8-90 obrante a fs. 5 del expte. adm. 2410-3-12/2010. 3.- Fijar como justa indemnización expropiatoria por dicha fracción en la suma de pesos cuatrocientos seis mil doscientos ocho con seis centavos -\$406.208,06, cfme., arts. 8°, 12, 35, 41 y cc, ley 5708; 2511 y 2512, CC; 17, CN; 10, 31 CP- con más los intereses a calcular de acuerdo a la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días vigente en los distintos períodos de aplicación desde la fecha de toma de posesión y hasta el efectivo pago, no acumulativo -cfme. considerando 3; arts. 8°, 12, 35, 41 y concs., ley 5708; 2511 y 2512, CC; 17, CN; 10, 31 CP-. La indemnización establecida deberá efectivizarse por la demandada, mediante depósito en la cuenta de autos, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles a contar desde la fecha en que quede consentida o firme la liquidación aprobada judicialmente -art. 35, ley 5708-. 4.- Imponer las costas al fisco -arts. 37, ley 5708, y 68 CPCC-. 5.- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes, conforme lo dispone el artículo 51 del DL 8.904. Regístrese. Notifíquese?. II. Contra dicha resolución, a fs. 260, la parte actora interpuso recurso de apelación por causarle gravamen irreparable. El señor juez de grado, a fs. 261, concedió el recurso de apelación interpuesto y ordenó elevar las presentes actuaciones a esta alzada. III. A fs. 269, vta. las actuaciones fueron recibidas en este tribunal y la actora, a fs. 273/279, acompañó el memorial. A fs. 281 se ordenó correr traslado del mismo a la contraria, quien procedió a contestarlo según surge de fs. 293/295 vta. IV. Encontrándose las actuaciones en estado de dictar sentencia, el Tribunal estableció la siguiente cuestión: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? **VOTACIÓN** A la cuestión planteada el Sr. Juez Jorge Augusto Saulquin dijo: 1º) Para resolver en el modo apuntado en los antecedentes, el Sr. Juez a quo reseñó los elementos procesales del caso, y señaló que el plano de mensura 17-8-90 aprobado por la Dirección de Geodesia el 5.10.90, determina la superficie a expropiar de 7,9867 has., del inmueble designado catastralmente como circunscripción ..., sección rural, parcela ..., matrícula ..., partida inmobiliaria ..., por su afectación a la obra "Apertura traza de la Ruta Provincial nº 68: Tramo: Carlos Tejedor - Lincoln". Luego de expresar los requisitos que se deben cumplimentar en este tipo de casos, recordó que en la ley 5708 en su artículo 3 establece que quedan exceptuados del requisito del dictado de ley especial que determine explícitamente el alcance y la calificación de utilidad pública, aquellos inmuebles afectados por calles, caminos, canales y vías férreas, y sus obras accesorias en las que la afectación expropiatoria está delimitada y circunscripta a su trazado, quedando la calificación de utilidad pública declarada por esa norma. Citó jurisprudencia de la SCBA al respecto. Afirmó que del plano de afectación 17-8-90, e informes del Registro de la Propiedad Inmueble del 1.2.10, y 30.11.10 surgía que la propiedad del inmueble corresponde a Cristina Rosa Palma de Jaca; ello ratificado por su mandante en la audiencia celebrada el 16.4.15-. Expuso que acreditados los requisitos legales y constitucionales requeridos para que se opere la expropiación parcial del bien conforme las constancias obrantes en autos y teniendo en consideración que la demandada no se oponía al progreso de la acción expropiatoria, el thema decidendum se circunscribía a fijar el justo valor de la superficie sujeta a expropiación. En ese contexto, analizó el valor objetivo del bien y para ello recordó que la valuación del bien en su apreciación temporal permitía, entre otras, las siguientes situaciones: i) valuación a la fecha de la desposesión -art. 8, ley 5.708-; o ii) valuación actual, -i.e., la más próxima a la sentencia, que puede o no coincidir con la desposesión del bien. Entendió -en base a jurisprudencia de la CSJN y SCBA- que la indemnización debida por la expropiación es una deuda de valor y que el respeto al derecho de propiedad exige que la valuación del bien sea actual al momento de la fijación y/o pago de la indemnización. Sostuvo que no es aplicable por las distintas circunstancias de hecho aplicables el precedente de la

CSJN, Fallos 333:215 "Provincia del Chaco c/ Confederación General del Trabajo de la República Argentina"-, sin perjuicio que con posterioridad a su dictado la SCJBA, por mayoría, reiteró la doctrina por la cual, si media ausencia de pago, se debe fijar el valor del bien expropiado a los valores reales que estén más cercanos a la sentencia -ver causas C. 98.321 "Larrosa", sent. del 5.10.11, y C. 99.285, "Peralta Ramos", sent. del 17.4.13-. Por lo expuesto, entendió que por aplicación de la ley de expropiación y jurisprudencia que citaba, correspondía que la valuación del bien se realizara en la fecha más próxima a la sentencia. Seguidamente, procedió a analizar las pericias y recordó que mientras que la parte actora en su demanda mantuvo el precio ofrecido en la instancia administrativa, por un importe de \$127.790, a razón de \$16.000 la ha, la demandada a la fecha de contestación -16.2.12- solicita por el valor de la tierra, la suma de U\$S 7.200 por ha. expropiada, o su equivalente de \$31.320 -ello a razón de U\$S 1 = \$4,35-, con una suma total de U\$S 57.504. Luego de reseñar y analizar las pericias obrantes en autos tanto de la parte actora como de la demandada y lo manifestado por los expertos en la audiencia del art. 32 de la ley 5708, recordó que CSJN tiene dicho que en el proceso expropiatorio se tiene en cuenta el libre juego de la oferta y la demanda y agregó que el criterio de objetividad permite ajustarlo no sólo a las cualidades intrínsecas de la cosa expropiada, sino también a las circunstancias de tiempo y lugar. En ese contexto, teniendo en cuenta la coincidencia de los peritos en cuanto a la buena productividad de la zona afectada, el incremento del valor de la ha. desde la fecha de sus informes, y que el perito de la demandada efectuó una tasación de la totalidad del predio y no aclara la incidencia en el valor de la ha. que tiene la situación bajo natural de la parte norte afectada a la obra -cuestión que no controvierte-, y la postura de este tribunal en relación a que dicha circunstancia debe influir en el valor de la ha. a efectos de determinar una indemnización justa para todos -cfme., causas 2.998 y 3.295-, consideró -el a quo- que a efectos de la valuación de la superficie a expropiar debía estarse al 50% de la diferencia entre lo estimado por el perito de la actora de U\$S 4.480,94 la ha. y lo evaluado por el perito de la demandada de U\$S 7.000 la ha. Determinó que el importe por ha. era de U\$S 5.740,47 a lo cual debía aplicarse el tipo de cambio vigente. Advirtió que dicho valor era similar al informado en la pericia del martillero José Fernando Ríos -perito de la parte demandada-, referido al valor de inmuebles cercanos de aptitud agrícola y ganadera, punto b y c fs. 167 vta. Respecto al monto de la indemnización, sostuvo que aplicando el tipo de cambio actual de 8,86 pesos por dólar estadounidense -[www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar), [www.bna.com.ar](http://www.bna.com.ar), diferencia entre las cotizaciones vendedor y comprador-, daba el valor de la ha. de pesos \$50.860,56 -sobre la procedencia de la utilización de U\$S para la estimación del valor de la ha., ver SCJBA act. 101.107 "Arbizu" del 23.3.10 y C. 100.908, "Ormaechea", sent. del 14.7.10-. Razonó que considerando la superficie a expropiar -7,9867 has-, se obtenía un valor en concepto de indemnización por el valor de la tierra de pesos cuatrocientos seis mil doscientos ocho con seis centavos (\$406.208,06) -cuyo equivalente resultaba la suma de U\$S45.847,41-. En cuanto a los intereses -en base a jurisprudencia que cita- expresó que los mismos se deben sobre la totalidad de la suma que se le ordena pagar por la indemnización, desde la fecha de ocupación del inmueble y hasta el retiro de los fondos consignados, siempre que no haya existido demora por parte del dueño en el requerimiento de los fondos consignados por la actora. Aseveró que el hecho determinante es la privación del uso y goce de la superficie a expropiar, en forma independiente si ella se haya constituido a título de desposesión, ocupación o tenencia y en ese marco entendió que el reclamo de intereses era procedente a partir de la ocupación del predio por parte del expropiante, que conforme al mandamiento de toma de posesión glosado a fs. 27/31, fue el 28 de octubre de 2011. Determinó que la tasa de interés debía liquidarse conforme a la tasa del Banco de la Provincia de Buenos Aires por depósitos a plazo fijo a treinta días (tasa pasiva), conforme la indicación que existe en la página web de la SCJBA -[www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar) - Servicios - cálculo de intereses en línea-, debiendo aplicarse la tasa pasiva digital en aquellos períodos que sea posible. Por último, respecto a las costas recordó lo dispuesto por el art. 37 de la ley 5708 y afirmó que en función de la ausencia de incidencias procesales extrañas a la determinación del precio expropiatorio, toda vez que en relación al "precio" del bien expropiado -valor objetivo del bien- la estimación que realizara el demandado fue más aproximada al valor que fijó en la sentencia, las costas debían ser soportadas por el fisco. 2º) Contra dicha resolución, la actora presentó recurso de apelación. Sus agravios, giran en torno a: a) la época de referencia para el cálculo de la indemnización. Prescindencia de la desposesión. Apartamiento de las pautas de la ley 5708; b) determinación del valor de la superficie expropiada; c) los intereses y d) las costas. Sustancialmente, a efectos de fundar su primer agravio, afirma que considera errónea la determinación del valor tierra que debe abonar su mandante a la demandada. Entiende que el a quo considera erróneamente que el valor del bien expropiado debe ser determinado al tiempo de la sentencia, en clara contradicción con el art. 8 de la ley 5708 de la cual se desprende que el valor indemnizatorio de un bien expropiado es el que tiene al momento de la desposesión. Asevera que la cita del precedente "Arbizu" de la SCBA, no puede ser aplicado de modo tal que implique apartarse de lo que dispone la legislación, y que el a quo al momento de cuantificar el precio indemnizatorio resuelve que la valuación del bien se realice en la fecha más próxima a la sentencia por lo que determina la indemnización en base a precios actuales introduciendo de además para ello la noción del valor dólar extraña a nuestro sistema legal (conf. ley 25.561). Respecto al segundo agravio, sostiene que el perito Ríos en su informe no ha realizado la tasación a la fecha del desapropio tal cual lo requiere

la ley de expropiaciones y que de la lectura de su pericia se advierte que ha considerado el valor unitario de la parcela y no puntualmente el del sector afectado por la obra. Asimismo, resalta que en su informe no se aprecian consideraciones específicas sobre la parcela motivo de este litigio, detallando solamente lo que se observa. Pone énfasis en la valuación fiscal del Decreto 442/12 y lo estimado por el agrimensor Griffin que ponderó la real aptitud de las tierras objeto de la expropiación, solicitando que se tenga en cuenta no solo el valor de mercado sino la totalidad de las pautas que resultan de la ley de expropiaciones. En cuanto al tercer agravio, asevera que los intereses solo corresponderían en la medida en que la indemnización sea determinada a la época de la desposesión; pero fijar el valor a indemnizar a época actual y sobre el mayor valor que ello significa, adicionarle intereses por un lapso de mas de tres años, como si el precio hubiere sido fijado a aquella fecha, implicaría un enriquecimiento indebido en el patrimonio de la demandada. Por ultimo, respecto al cuarto agravio afirma que llevado a su justo valor el precio de la superficie expropiada corresponde imponer las costas a la demandada. 3º) Efectuada la reseña precedente, he de recordar inicialmente que la presentación del memorial de agravios que autoriza el art. 33 de la Ley 5.708 es una facultad del apelante, estando la Cámara obligada a revisar la decisión impugnada en su totalidad cuando no se ha presentado esta pieza, situación en la que no corresponde que la alzada observe la limitación del art. 266 del C.P.C.C puesto que la formulación expresa de los agravios no está imperativamente impuesta en tanto no resulta aplicable el art. 247 del citado código ya que la ley 5.708 contiene reglas especiales sobre apelación (conf. SCBA en autos LP C 92126 ?Los Juanes S.A. c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación inversa? del 18/11/2008). Por lo tanto, en materia expropiatoria la falta de presentación del memorial no provoca la deserción de la apelación (art. 33 de la Ley 5.708). 4º) En ese orden, preliminarmente, teniendo en cuenta lo expresado en el considerando 1º) y resultando válidos, desde mi perspectiva, los fundamentos allí expresados, corresponde ratificar la sentencia en cuanto hace lugar a la demanda de expropiación promovida por el Fisco de la Provincia de Buenos Aires contra Cristina Rosa Palma de Jaca; declarando expropiado el bien inmueble identificado catastralmente como circunscripción ..., sección rural, parcela ..., y cuyo dominio consta inscripto en la matrícula ..., partida inmobiliaria ... con una superficie de 7,9867 has., a favor de la Provincia de Buenos Aires, conforme surge del plano de afectación 17-8-90 y Resolución n° 837 del 24/06/11, obrantes a fs. 5 y 71/72 del expte. adm. 2410-3-12/2010. No media controversia en este aspecto por parte de la demandada, y, al igual que lo observara el a quo, no encuentro obstáculos a la procedencia de la acción en tanto se han reunido los requisitos sustanciales a tal efecto. En cuanto a las críticas puntuales efectuadas por el fisco en su recurso de apelación, cabe recordar que se circunscriben a: i) la época de referencia para el cálculo de la indemnización; ii) la determinación del valor de la superficie expropiada; iii) los intereses y iv) las costas. 5º) Sentado ello, por una cuestión de orden procesal analizaremos, como primera medida, la época de referencia para el cálculo del monto indemnizatorio para luego dar tratamiento a los restantes agravios. Adelanto que concuerdo con la postura del a quo, ya que en el caso se presentan fundamentos suficientes para determinar el valor de las tierras expropiadas a una fecha cercana a la sentencia. En sustancia, han transcurrido más de 5 años desde la desposesión (conf. informes peritos Griffin a fs. 133), encontrándose en mora el Estado en el pago del valor del bien, resultando necesario tal proceder para mantener intangible el principio de justa indemnización. Cabe recordar que si bien en la instancia administrativa -durante el año 2010- hubo tratativas entre las partes no se llegó a ningún acuerdo respecto al valor del bien a expropiar, ya que la actora ofrecía la suma de \$127.790 mientras que la demandada solicitaba la suma de \$ 250.487 (ver fs. 21, 22/25, 39 y 40 del expediente administrativo). Ello, generó el dictado de la resolución n° 837/11 por medio de la cual se encomendó al fiscal de estado el inicio de la presente acción expropiatoria. En ese marco, el fisco solicitó la posesión urgente de la fracción de tierra a expropiar (ver fs. 6/8 vta.), haciendo lugar el juez de grado a dicha petición (ver fs. 25). Como se viera, la desposesión del bien se produjo en octubre del 2011, sin que hasta la fecha se le haya abonado a la demandada el importe correspondiente. En tal sentido, encuentro que en el marco de las particulares circunstancias del caso, cabe descartar la aplicación literal del art. 8 de la ley de expropiación provincial ante las disvaliosas consecuencias que provocaría (conf. CCASM en causa N° 2826/11, caratulada "Rodríguez, Aureliano Adolfo c/ Fisco de la Provincia de Bs. As. s/ Expropiación Inversa" del 15/12/11; n° 3109/12 ?Fisco de la Pcia de Bs. As. c/ Ceccato, Ricardo Héctor s/ Expropiación directa, del 13.7.12; causa N° 3224/12 ?Reynal, Ayerza Miguel c/ Fisco De La Provincia De Buenos Aires s/ Expropiación Inversa? del 15/10/12 y n° 3658 ?Fisco de la Pcia. de Bs. As. c/ Pascual, María Marcela s/ Expropiación Directa? del 7/10/13; a cuyos fundamentos cabe remitir, en lo pertinente, por mérito a brevedad). Confirmando entonces lo resuelto, concuerdo en que la mora en el pago en que incurrió el Estado -la desposesión se produjo en octubre de 2011 (no hay controversia entre las partes al respecto y el material probatorio reunido en autos es elocuente para acreditar este hecho concreto)-, al no cumplir la exigencia constitucional de que la indemnización debe ser "previa" al acto expropiatorio (conf. art. 17 de la Constitución Nacional y art. 31 de la Constitución Provincial), no puede beneficiar al expropiante que dejó de cumplir tan esencial deber. Ello, teniendo presente que, conforme surge de las pericias acompañadas, de establecerse la indemnización estrictamente como el art. 8 de la ley 5708 lo dispone, no se reemplazaría el valor del bien en el patrimonio del expropiado y, con tal proceder, se vulneraría su derecho de

propiedad. Bajo tales parámetros, resalto que la S.C.B.A. con cita en los arts. 17 C.N. y 31 C.P.; y en fallos C.S.J.N., Fallos 268:112; 317:377; y causas R.588.XXXVI, sent. del 8-VII-2003; F.308.XXXIX, "Fiscalía de Estado c/Asociación Comunidad Israelita Latina"; Ac. 63.091 "Fisco c/ González Gowland de Gaviña", sent. del 2-VIII-2000- ha ponderado que la falta de pago constituye fundamento idóneo para fijar el valor de las tierras expropiadas a los valores reales que estén más cercanos a la sentencia, y no a la época de la desposesión, por aplicación del principio de "justa indemnización" -reparación justa, actual e integral del bien expropiado (doctrina SCBA causas C 101107 ?Arbizu? del 23/03/2010; C.98321 ?Larrosa? del 5/10/11 y mayoría en causa C. ?Antiguas Estancias Don Roberto S.A. del 9/03/16). No obstante, se aclara que tener en cuenta el valor fijado al momento de la sentencia no significa considerar que dicho momento sea el parámetro legal excluyente en la materia, ya que ello importaría derogar lo normado por el art. 8 de la ley 5708 (arg. SCBA C 92942 S 3-3-2010, ?Fundación por la paz y la amistad de los pueblos? c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación inversa; en sentido análogo CCASM causa N° 2826/11 supra citada). En tal aspecto, resulta relevante la problemática vinculada con la tutela del derecho de propiedad (art. 17 C.N.), ante la sustancial modificación del valor del bien entre el momento de la desposesión y de la sentencia, circunstancia que habilitó la discusión relativa a si la suma reconocida por la literalidad del art. 8 de la ley 5708 permitía o impedía obtener un valor similar al que egresa de su patrimonio con motivo de la expropiación. Téngase en cuenta que cuando la norma de marras remite al valor del bien a la fecha de la desposesión, lo hace porque, respetando preceptos constitucionales y legales (arts. 17 y 9, Const. nac. y prov., respectivamente; 2511, Código Civil), es en el instante en que se consumó tal acto cuando el expropiado debió recibir el equivalente pecuniario (justa indemnización) del bien del que es privado en el interés público, quantum que debe referirse al que hubiese tenido de no haber sido declarado de utilidad pública o la obra no hubiese sido ejecutada o autorizada (art. 9, ley citada; SCBA C 92942 supra citada); situación que no aconteció en el caso de autos. Por lo que no asiste mérito a las afirmaciones del recurrente por las que pretende plantear la inconsistencia de lo resuelto por el a quo. Respecto a la crítica efectuada por la Fiscalía de Estado en cuanto a la fijación del valor de la hectárea en divisa extranjera, tampoco puede prosperar. En efecto, no surge reparo alguno para establecer el valor de la hectárea por la realidad del mercado inmobiliario rural, tomando como referencia al dólar (cfr. SCBA ?Arbizu? del 23.3.10). Ello no obstante que, como señalara esta alzada en la causa n° 3324 (sent. del 15.10.12) la obligación de la demandada debe ser cumplida en moneda de curso oficial, en tanto al tratarse de una deuda de valor el concepto que aquí nos ocupa, debe expresarse necesariamente, a través de la moneda de curso legal, como fuera determinado en el resolutorio apelado. Por otro lado, tampoco es de recibo la afirmación efectuada por el recurrente en cuanto a que la cita del precedente ?Arbizu? de la SCBA no puede ser aplicado de modo tal que implique apartarse de lo que dispone la legislación, no solo por los argumentos expuestos precedentemente sino porque dicho criterio volvió a ser ratificado recientemente por nuestro máximo tribunal provincial -por mayoría- en la causa C. 118.204 ?Antiguas Estancias Don Roberto S.A.? del 9/03/16. En función de lo expuesto, entiendo que corresponde fijar el valor de las tierras expropiadas a los valores reales que estén más cercanos a la sentencia, y no a la época de la desposesión. 6°) Seguidamente cabe abordar el valor de la tierra expropiada reconocido en la instancia de origen. Cabe entonces indagar si el monto otorgado por el juez de grado por dicho concepto, esto es la suma de \$ 406.208,06 resulta razonable. Para ello, en primer lugar, corresponde recordar que la parte actora en su demanda mantuvo el precio ofrecido en la instancia administrativa; esto es, un importe total de \$127.790, a razón de \$16.000 la ha (conf. fs. 6/8 vta.). Por su parte, la demandada en su contestación solicita por el valor de la tierra, la suma de U\$S 7.200 por ha. expropiada, o su equivalente de \$31.320 -ello a razón de U\$S 1 = \$4,35- por una suma total de U\$S 57.504 (ver fs. 60/63 vta.). Ahora bien, para efectuar un mejor análisis de la cuestión -tal como lo hiciera el juez de primera instancia- debemos tener en las siguientes constancias de la causa: a. A fs. 133/234, obra pericia del agrimensor Griffin ?propuesto por la parte actora- en la cual estimó el valor de la ha. a expropiar al 28/10/11 -fecha en que se diligenció el mandamiento de constatación (ver fs. 28/30)- en la suma de \$ 18.954,40 por ha., haciendo una suma total de indemnización de \$151.383,11. Para llegar al valor informado el perito Griffin promedió: i) el importe ofrecido por la Dirección de Vialidad de \$16.508 la ha.; ii) lo solicitado por el expropiado de \$30.384; y iii) los valores estimados por los martilleros Eciolaza y Alturria de \$15.614 y 17.302 la ha. respectivamente, arribando a un importe de \$19.952 la ha., al cual le aplicó una reducción del 5% correspondiente a gastos de escrituración. b. A fs. 139/168 vta., se encuentra anejada la pericia del martillero José Fernando Ríos -perito de la parte demandada-, en la cual consideró como valor unitario para el sector afectado, la suma de U\$S 7.000 por ha., o su equivalente de \$35.140 la ha. -a razón de 1U\$S = \$5,020 al 15.2.13-, lo que aplicado a la superficie afectada según plano -7,9867 ha.-, arrojaba la suma total de \$280.652,63 -U\$S 55.906,9- al 18/02/13. Para ello tuvo en cuenta: i) valores solicitados por la venta de campos de la zona que informa el martillero Rodolfo Gorosito; ii) valores que se estimaron en otro juicio expropiatorio por un inmueble de la zona; iii) la valuación asignada para el pago de la contribución directa; iv) valores registrados en subastas judiciales y particulares de la zona de ubicación del bien; y v) el valor de productividad del bien durante los últimos cinco años. c. A fs. 172/173, obra impugnación a la pericia realizada por la parte demandada respecto del informe del

agrimensor Griffin. En ella reprochó la falta: i) de aportes de las tasaciones de martilleros a las cuales hace referencia el perito -no se acompañaron a la causa-; y ii) a la falta de consideración de otros elementos ajenos al expediente previstos en el art. 12, ley 5.708.

d. A fs. 248/vta., con fecha 16/04/15, se celebra la audiencia prevista en el art. 32 de ley 5.708. En la misma el perito de la actora manifestó que el precio por ha. es de \$39.701,18, lo que arrojaba una total de \$317.081,41, o su valor en dólares USA de 4.480,94 la ha. al valor oficial al 15/04/15, mientras que el perito Ríos -por la parte actora- indicó que de acuerdo a ventas en zonas de similares características, el valor es de U\$S 7.000 dólares la ha. 7º) Efectuada la reseña de los elementos precedentes, anticipo mi posición contraria a que prospere el recurso en este aspecto, debiendo confirmarse, de ese modo, la sentencia de grado en lo que respecta al valor de la hectárea. En efecto, cabe tener presente que la fuerza probatoria de los dictámenes periciales es de meritación exclusiva del magistrado quien, teniendo en consideración su contenido, los principios en que puedan fundarlos, los puntos de pericia sometidos a respuesta por el experto y la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica y demás pruebas y elementos de convicción que la causa establezca, tomará su propia convicción, adjudicándole el valor que estime apropiado para la resolución de la litis (cfr. este tribunal en causa n° 1334, sent. del 13.11.08). Y además que, en materia de prueba el juzgador tiene un amplio margen de apreciación, por lo que puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado. No está obligado, por ende, a seguir a las partes en todas las argumentaciones que se le presenten, ni a examinar cada una de las probanzas aportadas a la causa, sino sólo las pertinentes para resolver lo planteado (CSJN Fallos 258: 304; 262:222; 272: 225; 278:271 y 291: 390 y otros más; y esta Cámara in re: causa N° 2.976, caratulada "Tinco Huamani, Carlos Alberto y otro c/ Instituto Maternidad Sta. Rosa y otro s/ daños y perjuicios", sentencia del 17 de abril de 2.012 y N° 3.004/12, caratulada "Bustos, Pedro Ángel y otros c/ Gentini, Gustavo y otros s/ Pretensión Indemnizatoria", sentencia del 13 de septiembre de 2.012, entre otras) Sobre dichos parámetros, compartiendo el razonamiento efectuado por el juez de primera instancia y teniendo en cuenta la coincidencia de los expertos respecto a la buena productividad de la zona afectada, el incremento del valor de la ha. desde la fecha de sus informes, y que el perito de la demandada efectúa una tasación de la totalidad del predio y no aclara la incidencia en el valor de la ha. que tiene la situación bajo natural de la parte norte afectada a la obra -cuestión que no controvierte-, considero ajustado a derecho el valor al que arribara el a quo. Ello, en la medida que, del cotejo de los elementos reseñados en el considerando 6º), se ajusta al promedio que arrojan las valoraciones realizadas por los expertos en la materia efectuadas en autos. 8º) En cuanto a la pertinencia de los intereses fijados en la sentencia de grado, entiendo que corresponde confirmar su cómputo desde la fecha de desposesión. Esta Cámara -en el precedente n° 1334, "Burcaiva S.R.L. C/ Pcia. de Bs. As. S/ Expropiación inversa", del 13/11/09- ha tenido oportunidad de señalar que los intereses sobre el monto de la indemnización no son moratorios sino compensatorios pues resarcan al ex propietario de la indisponibilidad oportuna del precio expropiatorio (cfr. SCBA Ac. 45460, S. 20-11-1991 "Nicoletta?"). Cabe especificar que mientras la "privación" del derecho real de dominio encuentra resarcimiento en la justa indemnización que el expropiante debe pagar al expropiado (art. 14 de la Const. nac.), los intereses están destinados a reparar el daño que se deriva de la demora en percibir en su totalidad el justo precio de la expropiación, cuando su determinación debe obtenerse en sede judicial y siempre que durante ese lapso, el titular no pudiera realizar sobre la cosa y en su provecho actos posesorios por haber sido "desposeído" (art. 8, ley 5708) (SCBA, Ac 83282 S 8-3-2007, Juez RONCORONI (OP), "Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/ "Los Sauquitos S.R.L." s/ Expropiación?). En idéntica dirección, en caso "Arbizu?", análogo al presente, la SCBA explicó que los intereses legales que en virtud del art. 8 de la ley 5708 corresponden al expropiado al operarse la desposesión, no integran el capital indemnizatorio garantizado por la Constitución (arts. 17 CN y 31 C.P.), en tanto no son más que la consecuencia directa e inmediata del perjuicio irrogado al titular dominial por la carencia del uso y goce de la cosa. En consecuencia, no se podría suplir el menoscabo producido por la fijación inapropiada del "valor del bien" con los intereses que le corresponderían al expropiado, dado que se estaría confundiendo la reparación debida con el derecho que tiene el particular ante el desapoderamiento de la cosa sin previa indemnización. Y, en ese orden, corresponde: "...tener presente la obligatoriedad de los fallos del Superior para los de grado inferior, que impide apartarse de la doctrina sentada en los casos análogos por su naturaleza y circunstancias (S.C.B.A. en Ac. y Sent., 1959-IV-169), en tanto, la "doctrina legal", en el sentido del art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial es la que emana de los fallos de la Suprema Corte Provincial, no siendo necesario que la misma sea producto de la reiteración de fallos, ni derivada de un pronunciamiento sin disidencias? (cfr. S.C.B.A., Ac. 39440, S. 27-II-1990)? (conf. esta Cámara en la causa "Rabello? y "Zapata?", entre otras). Tampoco considero, como lo sostuviera el recurrente, que el hecho de haber consignado judicialmente el valor que establece la normativa -por cierto ínfimo a comparación de lo que se termina otorgando mediante la presente- sirva de argumento para desvirtuar las consideraciones vertidas supra. Conforme a ello, entiendo que el cálculo debe de computarse desde la fecha de desposesión (octubre de 2011), por lo que corresponde rechazar el agravio planteado por la actora. 9º) Sin perjuicio de ello, y a contrario sensu de lo resuelto por el juez de grado que ordenó aplicar la tasa pasiva digital en aquellos periodos que sea

posible (ver punto 3.- de la resolución), entiendo que corresponde revocar la misma disponiendo que los intereses se deberán calcular de acuerdo a la tasa pasiva ?tradicional? del Banco Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días. Y es que debe recordarse que este tribunal en anteriores precedentes (Exptes. nro. 4793/15 "Ozuna Isabelino Roberto y Otro/a c/ Provincia de Buenos Aires s/ Pretensión Indemnizatoria" del 2/11/15; n° 4764 ?Hiriart Maria Luisa c/ Fisco de La Provincia de Buenos Aires s/ Materia a Categorizar? del 5/11/15 y n° 4825, caratulada ?Alberti, Ricardo c/ Ministerio de Seguridad de la Pcia. de Bs. As. s/ Pretensión Restablecimiento o reconoc. de derechos?, del 22/02/16; entre otras) entendió que no era aplicable la tasa pasiva digital. Así se ha tenido en cuenta que si bien algunas Cámaras Civiles y Comerciales de la Provincia de Buenos Aires, Tribunales de Trabajo de la misma jurisdicción (entre otros, los precedentes citados por el juez a quo) y ahora Juzgados de Primera Instancia del fuero que corresponde revisar a esta Alzada, han comenzado a fijar la ?tasa pasiva digital?, que resulta ser la estipulada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus clientes ?BIP?, invariablemente se han fundado en el precedente de la S.C.B.A. ?Zocaro, Tomas Alberto c/ Provincia A.R.T y otro/a s/ daños y perjuicios? (sentencia del 11 de marzo de 2.015) y los derivados del mismo, a criterio de este tribunal los citados fallos no alteraban la doctrina que hasta el presente ha sostenido la Corte Provincial al respecto. Ello, toda vez que el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley planteado en el marco de las referidas actuaciones fue rechazado por no reunir los requisitos esenciales, calificándose asimismo la cuestión de insustancial o carente de trascendencia. Recuérdese en este aspecto que 'doctrina legal' es aquella interpretación que la Suprema Corte hace de las disposiciones legales que rigen la relación sustancial debatida en una determinada controversia (SCBA LP L 117887 S 20/05/2015, ?Gimenez Ubieta, José Alberto contra Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ daños y perjuicios?) y se configura una violación de la misma cuando el fallo apelado la transgrede, precisamente, en un caso similar (conf. SCBA LP 117390, S 17/12/2014, ?Salas Gustavo Horacio c/ Riafrecha Lucio Osvaldo y ot. s/ Despido?). Bajo tal parámetro, no considero que los escuetos argumentos dados en los fallos citados que, insisto, rechazan por no reunir el recurso de inaplicabilidad de ley los elementos esenciales pertinentes, pueda considerarse el aval expreso de la aplicación del índice aquí cuestionado y, mucho menos, un cambio de doctrina legal en este sentido, en tanto y en cuanto no se ha expedido sobre el tema. Estimo necesario mencionar que en el referido fallo ?Ginossi? ?en el que se ratificó la doctrina del precedente ?Ponce? (causa C. 101.774)- se enfatizó que: ?Obviamente, no es un dato menor que la ley 25.561 hubo de ratificar la derogación dispuesta por el art. 10 de la ley 23.928, respecto de todas las normas legales o reglamentarias ?que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas...?. Es indiferente ?en consecuencia- que esta última se lleve a cabo quitando el embozo ?vale decir, aplicando derechamente un índice específico de corrección del capital- o de manera encubierta (de cualquier otra forma?), v. gr.: mediante la definición de una tasa de interés que lo incluya, pues en todos los casos ha de imponerse la necesidad de invalidar un resultado opuesto a la tésis, y en rigor, al texto expreso de la norma (prohibitiva)?. Considerando entonces que los fallos que han aplicado esta nueva tasa ?digital? han hecho hincapié en la ?erosión del valor de la moneda? o en la ?evolución del costo de vida?, concluyo en que su aplicación al caso concreto vulnera la doctrina de la S.C.B.A. en cuanto señala y recuerda la prohibición indexatoria por cualquier medio que apunte a la corrección del capital. Ello ya que, si consideramos que en la actualidad la tasa pasiva ?digital? se asemeja cuantitativamente a la tasa activa, va de suyo que los argumentos que vertebran la aplicación de la pasiva ?tradicional? se ven vulnerados, más allá del nombre que efectivamente se le otorgue a la tasa bancaria. A mayor abundamiento, es necesario recordar que este Tribunal, en atención a la materia sobre la cual ejerce su competencia y sin desconocer que la indemnización debe resultar justa e integral en todos los casos, debe extremar su prudencia por cuanto, a diferencia de la responsabilidad civil, en materia de derecho público la responsabilidad del Estado compromete -o puede comprometer- fondos que resultan públicos, siempre necesarios y escasos para el cumplimiento de los múltiples cometidos prestacionales que le impone al Estado contemporáneo el Estado Constitucional Democrático (arg. de esta Alzada en la causa n° 2.676/11, caratulada ?Fiore, Mirta Antonia c/ Municipalidad de Vicente López s/ Daños y perjuicios?, sentencia del 15 de septiembre de 2.011, entre muchas otras). Por todo lo expuesto, entiendo que corresponde revocar la sentencia de grado en cuanto impuso la aplicación de la tasa pasiva en su variante ?digital?, disponiendo que deberán calcularse a su turno los intereses a razón de la tasa pasiva ?común o tradicional?, esto es, la que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta (30) días (cfr. SCBA, causas ?Ponce? y ?Ginossi?; C 100375 S 25-11-2.009, "Quadrana, Sergio c/ Línea 54 Expreso Roca S.A. y otros s/ Daños y perjuicios" y este Tribunal en causa n° 2.208/10, caratulada "Iribarne, Martín Florencio y otro c/ Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires S/ Daños y Perjuicios", sentencia del 29 de diciembre de 2.010; n° 2.373/11, "Bravo, Gustavo Alberto c/ Municipalidad de Pilar s/ Pretensión Indemnizatoria", sentencia del 28 de febrero de 2.011, entre muchas otras). 10°) En cuanto a las costas inicialmente recordaré que el art. 37 de la ley 5708 -texto según ley 7287- dispone que las costas del juicio serán a cargo del expropiante cuando la indemnización fijada por la sentencia definitiva esté más cerca de la estimación formulada que del precio ofrecido; serán a cargo del expropiado cuando esa indemnización esté más cerca del precio ofrecido que de la estimación formulada;

en los demás casos serán abonadas en el orden causado. Se ha dicho en este aspecto, además, que en la provincia de Buenos Aires, el art. 37 de la ley 5708 establece un principio distinto del que informa la legislación procesal civil apartándose de la teoría del vencimiento. Como en las viejas leyes nacionales, los costos del juicio se relacionan inexcusablemente con los montos dados por el expropiante y expropiado al iniciarse la litis, constituyendo per se un sistema sancionatorio del litigante que incurre en una estimación del valor del inmueble alejada de la realidad (Gozaini, Osvaldo, Costas Procesales, Ed. Ediar p. 370 y sgs) (el subrayado es propio). La previsión reseñada tiene como finalidad la de dirimir el pago de las costas, con la mayor justicia posible, haciendo cargo de las mismas a aquel litigante que más se alejare del monto indemnizatorio otorgado por el Juez de la causa (esta Cámara en causa N° 2.350/10, caratulada "La Baskonia Financiera Industria y Comercio el Poder Ejecutivo s/ Materia a Categorizar", del 28/2/11). Y, además la disposición apuntada está prevista en tanto el juicio expropiatorio -ya sea que se trate de expropiación regular o inversa- se canalice por vías naturales y se desarrolle de conformidad a los lineamientos que la propia ley marca de un modo esquemático, sin incidencias jurídicas procesales extrañas a la determinación del precio en sí mismo (cfm. esta Cámara en causa N 2350/10, caratulada "La Baskonia Financiera Industria y Comercio c/ Poder Ejecutivo s. Materia a Categorizar" del 28/2/11 y n° 2826 causa N° 2826/11, caratulada "Rodríguez Aureliano Adolfo c/ Fisco de la Provincia de Bs. As. s/ expropiación inversa", del 15.12.11, entre otras); en efecto, rige el art. 37 de la ley 5708 para resolver la imposición de las costas, en tanto la controversia queda limitada a la fijación del "precio" expropiatorio (conf. Ac. 45.768, sent. del 22.9.1992; SCBA Ac. 47.341, sent. del 11.5.93), mientras que si la expropiante por vía directa o inversa opone excepciones o desconoce derechos del propietario, debe aplicarse lo dispuesto en el art. 68 del Código adjetivo (conf. SCBA Ac. 43.794, sent. del 8.5.90 y SCBA causa Ac. 87.023, "Arbeletche, Alberto Daniel y otra contra Fisco de la Provincia de Buenos Aires s. Expropiación inversa" sent. del 28.6.06). Sentado ello, en función de la ausencia de incidencias procesales extrañas a la determinación del precio en su mismo, los precios solicitados y ofrecidos por las partes y los valores reconocidos en esta sede -que ratifican el estimado en sede de grado- corresponde que las costas sean impuestas al fisco provincial actor vencido en ambas instancias (art. 37 ley 5708). 11°) En consecuencia, por los fundamentos dados propongo: i) desestimar la apelación intentada; ii) confirmar la sentencia de grado, salvo en lo que respecta a los intereses en cuanto impuso la aplicación de la tasa pasiva en su variante "digital", disponiendo que deberán calcularse a su turno conforme la tasa pasiva "común o tradicional", esto es, la que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta (30) días; iii) imponer las costas en ambas instancias al fisco actor vencido (art. 37 ley 5708); iv) diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 DL 8904). ASI VOTO. A la cuestión planteada, los señores jueces Hugo Jorge Echarri y Ana María Bezzi, adhieren al voto que antecede, por idénticos fundamentos y consideraciones; con lo que termino el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA En virtud del resultado del acuerdo que antecede, el tribunal RESUELVE: a) desestimar la apelación intentada; ii) confirmar la sentencia de grado, salvo en lo que respecta a los intereses en cuanto impuso la aplicación de la tasa pasiva en su variante "digital", disponiendo que deberán calcularse a su turno conforme la tasa pasiva "común o tradicional", esto es, la que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta (30) días; iii) imponer las costas en ambas instancias al fisco actor vencido (art. 37 ley 5708); iv) diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 DL 8904). Regístrese y notifíquese. 008360E