

Expropiacion Clasificacion De Suelos Decreto Provincial 5286 74

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Expropiación. Clasificación de suelos. Decreto provincial 5286/74 Se confirma la clasificación de suelos aplicada por la Comisión de Tasaciones para determinar la indemnización expropiatoria de una fracción de terreno en la Provincia de Santa Fe -Decreto provincial 5286/74-. Santa Fe, 2 de agosto de 2016. 1ª ¿qué indemnización corresponde fijar por el inmueble expropiado? 2ª ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? 1ª cuestión. - El Dr. Gutiérrez dijo:

1. La Provincia de Santa Fe promueve demanda expropiatoria contra Beninco Sociedad Responsabilidad Limitada y/o quien en definitiva resulte propietario de las fracciones de terreno que en razón del interés general que determina la ley N° 10.206 fueron afectados a la construcción, conservación, mantenimiento, reconstrucción y limpieza de la ?Presa de retención de crecida del Arroyo Ludueña? y que describe como: ?Una fracción de terreno de campo, la que según título, es parte del conocido por Estancia El Palenque, situada en el Distrito de Funes de éste Departamento Rosario, la que está formada por los lotes números ..., ..., ... y ..., del plano que sirvió para el remate de dichos lotes, compuestos por estar unidos de 1141 m. 64 cm al Norte, por donde linda con la Sucesión I., hoy F. L., 1141 metros 59 centímetros al Sur, por donde linda con sucesión de R. P., 910 metros 60 centímetros al Este, por donde linda con terrenos adjudicados a J. E. G. C. d. G., y 921 metros al oeste, por donde linda con los lotes ... y ...?. De acuerdo al plano N° ...: ?se halla dividido en dos fracciones, las que reconocen una servidumbre de agua, canal de desagüe de los talleres Ferrocarril General Bartolomé Mitre, al Arroyo Ludueña, y una afectación a ensanche de camino, límite de los Distritos Funes-Pérez, Ruta Provincial N° 34 y se describen así: fracción B: Mide 420 metros 75 centímetros en el lado Norte, línea b'g; dicho lado tomado hasta el canal de desagüe incluido, o sea la línea B.G. mide 436 metros 50 centímetros, lindando con Sucesión de H. A. A., 903 metros 70 centímetros en el costado Este, línea g.f. que forma con la anterior un ángulo interno de 90°34'20", lindando con León Coccolo y otra, y Ángel y Santiago Di Bernardo; 841 metros 20 centímetros en el costado Sur, línea f.d', dicho lado tomando hasta el canal de desagüe incluido o sea la línea f.d. mide 853 metros 50 centímetros, formando este lado con el anterior un ángulo interno de 89°58'10" y linda camino público Ruta Provincial número 34-S, límite de Distrito Funes-Pérez en medio con Sucesores de R. P., hoy V. S. y Sucesión de J. B., demarcándose sobre este lado una zona de afectación a ensancho de la expresada ruta con una profundidad de 5 metros y una superficie de 4267 metros 50 centímetros cuadrados. Desde el extremo oeste de éste lado en su punto d' parte otra línea hacia el Norte, la D'c', que mide 516 metros 63 centímetros, formando este lado con el anterior un ángulo interno de 66°43'. De el extremo Norte de ésta línea parte otra igualmente hacia el Norte la c'b' que forma con la anterior un ángulo interno de 176°48'30" y con el lado Norte, en el punto b' un ángulo igualmente interno de 115°56', mide 484 metros 15 centímetros, lindando con la fracción ?A?, encierra una superficie intrapoligonal de 57 hectáreas, 89 áreas, 37 centiáreas y una superfi-extrapoligonal de 1 hectárea, 31 área, 34 centiáreas, lo que hace una superficie total de 59 hectáreas, 20 áreas, 71 centiáreas. La Fracción A mide 705 metros 75 centímetros en el lado Norte, línea a.b. lindando con Sucesión de H. A. A., 914 metros 40 centímetros en el costado Oeste, línea a.e. que forma con la anterior un ángulo interno de 89°26'50", lindando con Alicia S.L. de Figallo; 289 metros en el costado Sur, línea e.d. que forma con la anterior un ángulo interno de 90°40", lindando camino público Ruta Provincial número 34-S - límite Distrito Funes-Pérez, en medio con Sucesores de R. P., hoy V. S. y Sucesión J. B., demarcándose sobre éste lado una zona de afectación de 5 metros de profundidad, con una superficie de 1445 metros cuadrados, y el costado Oeste, está formado por las sinuosidades del canal de desagüe de los Talleres Ferrocarril General Bartolomé Mitre, al Arroyo Ludueña, que lo separa conjuntamente con la zona extrapoligonal de la fracción ?B?. Encierra una superficie de 44 hectáreas, 65 áreas, 91 centiáreas. Se encuentra inscripto en el Registro General de la Propiedad de la ciudad de Rosario bajo el número ... - T° ... C-F° ..., partida impuesto inmobiliario n° ... Expone que, conforme a las disposiciones legales vigentes, procedió por medio de la Junta Central de Valuación a determinar el valor real de la fracción descripta, teniendo en cuenta para ello fracciones de campos aptos de buena calidad y libre de mejoras, el monto surgido fue ofrecido a los propietarios a los fines de cumplimentar el trámite de avenimiento el cual no prosperó. Narra que por decreto nro. 1571/93 se dispone la iniciación del correspondiente juicio de expropiación, depositándose la cantidad de \$ 133.296,77 en la cuenta judicial nro. ... de la Agencia Tribunales del Banco de Santa Fe S.A., a la orden de esta Corte y para estos autos. Solicita, en suma, se haga lugar a la demanda y, en consecuencia, se declare transferido a su favor el inmueble afectado, imponiéndose las costas conforme lo determina el artículo 49 y concordantes de la ley 7534. En fecha 16 de septiembre de 1993 la Provincia toma posesión de la fracción de terreno; en el acta respectiva se detalla que ?existen aproximadamente 4119 metros de alambrados perimetrales de cinco hilos en buen estado; aproximadamente 921 metros de alambrados internos en regular estado; por la zona pasan líneas de alta tensión. No existen ocupantes? (f. 29). En fecha 23 de

septiembre de 1993 comparece la accionada manifestando que es su intención retirar los fondos consignados judicialmente, a cuenta de la suma que en concepto de indemnización se fije en la sentencia. El Registro General de la Propiedad de la ciudad de Rosario informa que el inmueble a expropiar se encuentra inscripto a nombre de ?Beninco S.R.L.? (f. 45) y que sobre el mismo no se registran embargos ni hipotecas (f. 55). El día 11/11/1993 se libra orden de pago por la suma de \$133.296,77 (f. 76). A foja 77 se corre traslado de la demanda, la que es contestada a foja 79. 2. En su escrito la accionada rechaza la indemnización expropiatoria por considerarla insuficiente y no respetar el principio constitucional de integralidad. Detalla que la indemnización pretendida se compone de los siguientes rubros y montos: a) diferencia de valor objetivo; b) costo de adquisición de un inmueble de similar valor; c) intereses. En relación al primero expresa que, conforme lo acreditará oportunamente, diversas inmobiliarias de la zona ofrecen en venta predios de similares características -tanto en cuanto a su ubicación cercana a tres ciudades como en lo atinente al tipo de explotación- a valores que oscilan en los U\$S 2.000 la hectárea. Agrega que, por los aumentos en los mercados internacionales del precio de los cereales, el valor de los campos con las características del expropiado se ha visto incrementado en los últimos tiempos. Concluye que el valor objetivo de la fracción expropiada no puede ser inferior a los \$ 207.500, del cual se deberá deducir la suma ya percibida, ascendiendo en definitiva el saldo reclamado a la suma de \$ 74.203,33, incluyendo las mejoras existentes al momento de la desposesión. En cuanto al segundo de los rubros peticionados, sostiene que corresponde se la indemnice por el costo que le irrogó la adquisición de un inmueble similar al expropiado, estimándolo en un 8 % del valor del predio, en concepto de comisión del corredor inmobiliario y gastos y honorarios notariales. Por último, respecto de los intereses, solicita que los mismos sean computados a partir de febrero de 1989, fecha en que la Provincia inscribe la afectación a expropiación en el Registro General de la Propiedad. Argumenta que sufrió un menoscabo en el normal ejercicio de su derecho de dominio, que torna procedente el rubro reclamado. A foja 82 se abre la causa a prueba. A foja 209 se clausura el período probatorio y se dispone el pase de los autos a la Comisión de Tasaciones, la que presenta su dictamen a foja 245. Corrido traslado a las partes para alegar (fs. 250 y 252) se agregan los escritos de la parte actora y de la expropiada (fs. 254/259v. Y 260/265, respectivamente). Diligenciados los informes del Registro General de la Propiedad de la ciudad de Rosario, en fecha 30/11/2015 se llaman los autos para sentencia (foja 315), y consentida dicha providencia queda la causa en estado de ser resuelta. 3. La acción expropiatoria se sustenta en normas constitucionales y legales, surgiendo de la contestación de la demanda que la expropiada no se opone a su procedencia; por lo que corresponde hacer lugar a aquélla. La cuestión litigiosa se circunscribe, entonces, al aspecto indemnizatorio, comprensivo del valor objetivo del terreno expropiado, los gastos de reposición, intereses y costas. 3.1. En relación al primero, la expropiante al demandar ofreció un monto de \$ 133.296,77, resultante de valuar en \$3.000 la hectárea de campos aptos, y aplicar los coeficientes previstos por decreto nro. 5286/1974 según la calidad de las tierras, en base a la clasificación efectuada por la Dirección Provincial de Catastro. Al alegar, aceptó el dictamen de la Comisión de Tasaciones, la que determinó -por mayoría- un valor base para campos aptos de \$ 4.545, al que -tras aplicar un coeficiente de ubicación de 1.00- disminuyó en un 20% para las 6 has 38 as 15 cas de cañada de buen desagüe, en un 70% para las 96 has 99 as 08 cas de cañada salitrosa y en un 90% las 49 as 39 cas de laguna permanente; ello al mes de septiembre de 1993 (desposesión), arribando al monto de \$155.674,55. Por su parte, el expropiado pretendió al contestar la demanda una indemnización de por lo menos \$207.500 calculada al momento de la desposesión, en base a los datos aportados por inmobiliarias que -según afirmó- acreditaría oportunamente, la ubicación de la fracción de terreno cercana a tres ciudades, y los aumentos registrados en el precio de los cereales, reclamando, por ende, la diferencia entre dicho monto y lo consignado judicialmente (v. fs. 79/79v.). Mas al alegar (fs. 260/265), mencionó, bajo el acápite ?valor objetivo?, las tres posiciones que en el seno de la Comisión de Tasaciones se sostuvieron en cuanto al valor del inmueble a la fecha de la desposesión, a saber: la mayoritaria, que postuló \$ 155.674,55; la de su representante, que cuestionó el procedimiento seguido por la Oficina Técnica argumentando que las cartas de suelo utilizadas eran obsoletas, y se pronunció por \$ 198.836,80; y la de Presidencia, que votó por \$ 124.362,38; tras lo cual centró su planteo -básicamente- en la fecha que tomó la Comisión de Tasaciones para valuar el inmueble objeto de la acción expropiatoria, y en la inaplicabilidad de la ley 23.928 al caso. 3.1. a. Ingresando en el análisis de la prueba rendida en la causa en torno al justiprecio que cabe fijar para el inmueble expropiado, corresponde inicialmente abordar la temática relativa al criterio aplicado por la Oficina Técnica, y que resultó ser el más votado en la Comisión de Tasaciones, según el cual el valor base a aplicar debía disminuirse proporcionalmente, conforme las distintas calidades de suelo. Tal aspecto se discutió en el seno de la Comisión, como surge del Acta respectiva (cf. Acta nro. 365, fs. 245/246). Allí consta que, expuestas las posiciones de la Oficina Técnica y del representante de la demandada, ?la Presidencia solicita a la Oficina Técnica que amplíe su informe sobre cómo se determinaron los distintos sectores que integran la parcela a tasar, la superficie de cada uno de ellos y los coeficientes de calidad de tierra y ubicación. La Oficina Técnica informa que en su inspección verificó la existencia de una cañada asociada al suelo Zavalla 2 y Roldán 15 la que fue comparada con la carta de suelo y representada sobre la misma y cuya superficie la calculó a través de la aplicación informática que se utiliza en el organismo, asignándole el porcentaje de

descuento de acuerdo a las normas para el avalúo de propiedades según decreto 5286/1974?. La demandada, por su parte, cuestiona la aplicación de tal normativa, por basarse en ?las cartas de suelo de la Provincia de Santa Fe en escala 1:500000 y del país en escala 1:50000?, basadas a su vez en ?la clasificación taxonómica de suelos del Servicio de Conservación de Suelos de los Estados Unidos correspondiente al año 1975 modificatoria de la del año 1961?, las que ?se mantienen sin haber recibido modificación alguna?, resultando obsoletas, ya que, ?entre 1975 -año de la publicación de las normas del S.C.S.- y 2002, las clasificaciones taxonómicas han sufrido once modificaciones que han provocado la desaparición de muchos de los suelos con los cuales hoy acá se sigue trabajando?. Expresa que ?en la carta de suelos de la Provincia de Santa Fe, editada en 1981-1983, se mencionan en muchas oportunidades clasificaciones aún más viejas y desactualizadas, por ejemplo, 1938 y 1952 que fueron base para la de 1975, Hein y Panigatti en 1985 se refieren al mapa de suelos tomando como base la clasificación de suelos (no su productividad) y hablan entre otras de las de 1961?. Argumenta que ?todas estas clasificaciones se basan en las características del suelo sin atender a la producción de éstos, hoy tan distintos al momento de su enunciación ante los adelantos tanto técnicos como genéticos?. Apunta que ?la Organización de las Naciones Unidas por intermedio de la F.A.O. tiene en ejecución avanzada una clasificación que denominó WRB, sigla en inglés de ?La Base Referencial Mundial del recurso suelo' y en donde la Argentina tiene un representante?, por lo cual reclama que ?se deje de lado esta característica para tasar y se aplique una que contemple este tema de la productividad real del suelo del inmueble que se está tasando?. Asevera que, en el caso, ?al momento de su uso ... se sembraba alrededor del 25% de la superficie, vale decir, unas 25 has y no 6 has 38 as, como supongo han sido tasadas como tal, y ofrezco como prueba el alambrado que se observa en el plano de mensura, definiendo un inmueble cultivable que se observa en las fotografías del año 1965?. A tales cuestionamientos, la Oficina Técnica contesta que ?el estudio se ha realizado sobre las cartas de suelo que actualmente tiene vigente el INTA?. El Presidente solicita al Lic. S. que exponga al respecto, y éste manifiesta que ?el inmueble a tasar se caracteriza por estar en la llanura de inundación del Arroyo Ludueña tal cual lo manifestara la Oficina Técnica y el informe pericial del Ingeniero P.?. Y bien: las objeciones formuladas por el delegado técnico de la expropiada en el seno de la Comisión de Tasaciones deben rechazarse. Ello así por cuanto, más allá de la opinión que respecto a su actualidad o a su idoneidad técnica pueda sostenerse, la clasificación de suelos aplicada en el caso de autos era la que se encontraba vigente a la fecha en que la Comisión de Tasaciones realizó su cometido. A lo que cabe agregar que la mecánica valuatoria para los terrenos rurales basada en la calidad del suelo, es la que ha considerado aplicable esta Corte respecto de otros inmuebles radicados en la misma zona y destinados a idéntica finalidad de utilidad pública (v. A. y S. T. 206, págs. 72/80; T. 207, págs. 51/62; T. 215, págs. 335/343), por lo que su adopción en el sub judice guarda coherencia con la tradicional doctrina que esta Corte ha elaborado con apoyo en jurisprudencia del máximo Tribunal de la Nación destacando ?la importancia que, para fijar la justa indemnización, tienen las valuaciones sobre inmuebles linderos, debiendo evitarse ?diferencias injustas' y manteniendo en lo posible el principio de igualdad de trato entre los afectados a igual destino...? (Fallos: 222:365; 224:929; 227:186; 232:241; 240:166; 241:354; 242:35 y 165; 243:66; 246:208; 260:175; entre muchos otros; y de este Tribunal: A. y S., T. 46, pág. 423; T. 58, pág. 486; T. 89, pág. 445; T. 93, pág. 13; T. 94, págs. 196 y 204; T. 97, pág. 364; T. 110, pág. 123; T. 119, pág. 312; T. 179, pág. 341, entre otros). Por lo demás, si bien la crítica del delegado técnico de la expropiada se centró en el carácter vetusto u obsoleto de la clasificación de suelos utilizada, la propuesta que en definitiva formula en el seno de la Comisión no consiste en la sustitución de tales criterios por otros más actuales o adecuados desde el punto de vista técnico, sino, lisa y llanamente, en la adopción de la ?productividad real del suelo del inmueble que se está tasando? como pauta para fijar su valor, aspecto sobre el que no obra en autos prueba alguna que avale la pretensión de elevar el justiprecio. A esos fines resulta claramente insuficiente la mera alegación, sostenida en la reunión de Comisión (v. Acta nro. 365, fs. 245 in fine/246), de que al momento -pretérito- de su uso se sembraba alrededor del 25% de la superficie total del predio, vale decir, unas 25 has, ofreciéndose como única prueba de tal extremo ?el alambrado que se observa en el plano de mensura, definiendo un inmueble cultivable que se observa en las fotografías del año 1965?, atento al tiempo transcurrido entre el plano y las fotografías invocadas, y el momento de la tasación, y a la imposibilidad de atribuir exclusivamente a la actividad agrícola el hecho de que -eventualmente- hubiera existido un alambrado. Antes bien, obran en la causa elementos que desvirtúan las alegaciones de la expropiada sobre el aprovechamiento del terreno, concretamente, la pericial producida por el Ingeniero A. J. P. (v. fs. 203/204), de la que surge la inidoneidad de las tierras para actividades productivas. Así, informa el perito que ?un rasgo común es la presencia de la napa freática de características salinas cercana a la superficie durante gran parte del año la cual limita la infiltración, saturando el perfil del suelo y dificultando el desarrollo radicular. Durante la pericia se realizaron observaciones de los suelos confirmando que la aptitud productiva está severamente limitada por las condiciones antes mencionadas y se la ubica en la Capacidad de Uso de las Tierras en la Clase Viws cuyas características se describen: ?se caracterizan por poseer graves limitaciones para su uso, resultando inepto para cultivos de cosecha y restringido para forrajeras implantadas; está sujeto a frecuentes problemas de anegamiento e impedimento en el desarrollo radicular en las especies naturales presentes?. Se añade que ?las aguas del

Arroyo Ludueña se caracterizan por poseer un alto contenido en sales: cloruro de sodio y sulfato de sodio, las cuales imprimen al suelo características negativas para su productividad, destacándose un 'PH' de carácter alcalino, mayor de 7; alto nivel de sodio de intercambio (contaminante para vegetales), destrucción de la estructura del suelo, dificultando la infiltración del agua favoreciendo el encharcamiento, etc. Denominado este proceso edafológico como 'salinización secundaria del suelo'. Características químicas semejantes se observan en la calidad de agua de la napa freática. Por sus componentes químicos las aguas del arroyo no son aconsejables para consumo humano, ganadero ni de riego?. Finalmente, al punto 'fecha estimativa de la última cosecha agrícola y cantidad de hectáreas en producción', se dictamina que 'durante la recorrida pericial del lote no se observó laboreo del suelo ni rastros (restos) de cultivos antiguos ni recientes. Este lote no se encuentra en producción' (f. 204). Por lo demás, resulta decisiva la consideración de que en autos obran elementos de prueba, no desvirtuados por constancia alguna, que brindan suficiente sustento a lo dictaminado por la Comisión de Tasaciones -y, en su momento, la Oficina Técnica- respecto de las distintas calidades de suelo. Así, la pericial antes mencionada, en la que se dictamina, al punto 'clase de tierras en lo que concierne a si se trata de terrenos anegadizos, con aguas permanentes, o por lo contrario de altura suficiente?', que 'en lo que respecta a la clase de tierras en general se encuentra en un área donde la pendiente es inferior al 1%, la permeabilidad y el escurrimiento son lentos, siendo su drenaje imperfecto. En determinadas épocas del año, los suelos evidencian sobresaturación hídrica, afectados a su vez por procesos de alcalización sódica y salinización?. Asimismo, a la cuestión 'si las tierras se encuentran o han sido afectadas por desbordes del Arroyo Ludueña?', informó que 'desde el punto de vista geomorfológico el predio está en el valle de inundación del Arroyo... por lo tanto el predio, en forma directa o indirecta, está siempre afectado por el Arroyo Ludueña (es atravesado por el medio) por desbordes o sobresaturación de humedad del suelo. La zona sufre inundaciones temporarias frecuentes durante el transcurso del año, favorecida también por las aguas de escorrentía de las zonas aledañas de la parte alta de la cuenca?. A foja 215 obra el informe de la Oficina Técnica, que en cuanto a las características del suelo identificado como Za2, señala: 'la pendiente es inferior al 0,5%, la permeabilidad y el escurrimiento son muy lentos, la capa freática se halla próxima a los horizontes superficiales, por lo que resultan ser áreas pobremente drenadas. La unidad cartográfica está integrada en porcentajes equivalentes por las series Zavalla y Manantiales, ambas hidromórficas, alcalino-sódicas y salinas. Se diferencian por la profundidad de aparición y el distinto grado de afección del complejo de intercambio por el sodio...?. Y, respecto del terreno individualizado como Rd15, expresa 'este complejo se caracteriza por constituir planicies interfluviales de las numerosas vías de drenaje que se localizan en un amplio sector. La inclinación del terreno es menos del 1% por lo que el escurrimiento es lento al igual que la permeabilidad?. A lo expuesto hasta aquí cabe agregar que ni se ha alegado ni se advierte que la Comisión de Tasaciones se haya apartado de los coeficientes de reducción por calidad de las tierras previstos normativamente; y que el representante de la accionada ante dicha Comisión sólo invocó 'el uso dado a la fracción (más del 20% dedicado a agricultura y el resto a ganadería)', como genérico fundamento del coeficiente de 0,47 que propuso como corrección del valor correspondiente al 'mejor campo en ese sector' (v. f. 234 vto.), extremo que, conforme surge de lo antes expresado, no ha sido demostrado en autos. Consecuencia de todo ello es que corresponde indemnizar 6 has 38 as 15 cas como cañada de buen desagüe, esto es, a un 80% del valor base, 96 has 99 as 8 cas como cañada salitrosa, es decir, a un 30% del valor base, y 49 as 39 cas como laguna permanente, a un 10% del valor base. 3. 1. b. A continuación se abordará la cuestión relativa a la fecha a la cual habrá de referirse la valuación del inmueble. Conforme se ha relatado, todos los partícipes en la reunión de la Comisión de Tasaciones adoptaron a tales fines el momento de la desposesión. Mas, al alegar, la expropiada argumenta que tal criterio no es absoluto, y que su fundamento -evitar que en la valuación influya el mayor valor que hubiera cobrado el bien por causas sobrevinientes- no puede corresponder en el caso, ya que 'el carácter de deuda de valor que reviste la indemnización expropiatoria (...) conducen inexorablemente a entregarle hoy el mismo valor del que se lo privó ayer?' (ver f. 261 v.). En este sentido, sostiene que en el sub examine corresponde apartarse del precedente 'Provincia contra Quiroga?', en que esta Corte sentó aquel principio general. En primer lugar, porque la obra pública que motivó la expropiación no incrementó el valor del inmueble, sino que lo depreció, quedando entonces eliminada 'toda posibilidad de que la valuación realizada a la fecha de la reunión de la Comisión de Tasaciones (octubre de 2002) pueda incluir incrementos sobrevinientes a la desposesión?. En segundo lugar, porque en el caso citado la toma de posesión por la expropiante, la reunión de la Comisión y la sentencia se sucedieron en una época de estabilidad monetaria, y, con moneda constante, una eventual diferencia de tasación entre las dos primeras necesariamente implicaba una diferencia de valor del bien. Mientras que es un hecho notorio que en el presente, entre la desposesión (setiembre de 1993) y la reunión de la Comisión de Tasaciones (noviembre de 2005) acaeció la crisis económica de fines de 2001 que culminó con la devaluación del año 2002, por lo que es evidente -según su parecer- que la suma nominal calculada en 1993 no es equivalente al valor del bien que pretende sustituir. Así las cosas, propone dos caminos posibles para llegar a una indemnización expropiatoria justa: el primero, tener en cuenta la equivalencia del peso argentino con la moneda norteamericana a la fecha de desposesión (\$1 = U\$S 1), y por ende, si se toma, por caso, el dictamen mayoritario, el valor del inmueble sería de U\$S 155.674,55, y el saldo a cobrar

de U\$S 22.377,7. En cuanto a esta alternativa, remarca que resultaría congruente con la realidad del mercado inmobiliario, que se maneja en dólares; y que no implicaría sino ?deshacer la conversión hecha al tasar?, ya que, de los dos informes de inmobiliarias considerados por la Oficina Técnica para fijar el valor base, uno de ellos proporcionó el importe en dólares, y la Oficina la transformó a pesos a razón de uno por uno. La segunda posibilidad -prosigue- consiste en acudir a tasaciones actuales de terrenos similares. Al respecto, menciona el precedente ?Provincia de Santa Fe c. Tomassetti?, referido a un inmueble vecino y afectado a la misma obra pública, en donde se valuó la hectárea en \$ 3.150 a la fecha de desposesión, y en \$9.675 a octubre de 2002. Razona que, si a la fecha de la desposesión, la hectárea de campo de Tomassetti valía menos que la de Beninco, luego de la devaluación no puede valer más, de modo entonces que el valor base del inmueble no puede ser inferior a los \$ 13.635 la hectárea, y, aplicadas las discriminaciones y coeficientes de desvalorización utilizados por la Oficina Técnica, se llega a un valor actual de \$ 467.023,70, que se aproxima a los U\$S 155.674,55 a los que se arribaba del primer modo propuesto. Pues bien: en la presente causa, se adelanta, no se advierten razones que justifiquen apartarse del criterio general seguido por este Tribunal, con base en jurisprudencia del Máximo Tribunal de la Nación, referente a que la valuación debe referirse al momento de la desposesión (cf. A. y S. T. 169, pág. 201), atento a que la desposesión es, precisamente, lo que se trata de resarcir. Como señaló el Alto Tribunal nacional, ?el no haber dispuesto del precio de la tierra ocupada durante el tiempo transcurrido desde entonces podrá determinar que se le pague con intereses, si los reclamó, pero no que se lo fije de acuerdo con valores posteriores a los de aquel momento? (Fallos: 204:534; 237:230; 240:18). Y si bien es cierto que, en algunos casos, tal criterio fue dejado de lado para adoptar el de la fecha más próxima a la reunión de la Comisión de Tasaciones (A. y S. T. 99, pág. 482; T. 102, pág. 369; T. 109, pág. 34, entre otros), así se hizo por advertir la concurrencia de circunstancias particulares, entre las que se mencionó el hecho de que la tasación a la época de la desposesión no se encontraba debidamente respaldada con la documentación pertinente -lo que no sucede en el presente-. En base, pues, a dicho principio general, de afincado reconocimiento tanto en la jurisprudencia del más Alto Tribunal de la Nación como de este Cuerpo, el valor del terreno a expropiar se fijará en la presente causa a la fecha de la desposesión. Máxime si se tiene en cuenta que la pretensión de que la valuación del inmueble se determine a una fecha distinta -formulada recién al alegar- no podría tener acogida en estos autos, atento a que en todas las instancias anteriores de la causa la labor de fijación del justiprecio se refirió al momento de la desposesión (v. decreto de foja 209, informe de la Oficina Técnica de fojas 214/216, informe presentado por el representante de la expropiada a foja 233, debate acaecido entre las partes en ocasión de la reunión de la Comisión de Tasaciones - Acta 365/366), razón por la cual no se advierte en base a qué constancias de la causa podría fijarse un valor diferente, cuando la traba de la litis y la producción de la prueba versó en todo momento sobre el valor al momento de la desposesión, resultando inidóneas a esos fines la invocación del precedente ?Provincia de Santa Fe c. Tomasetti de Pérez? (A. y S. T. 206, págs. 285/294) -atento a que precisamente en dicha causa la valuación se remitió a la fecha de la desposesión, y no a la más cercana a la reunión de la Comisión-, así como la pretensión de que la indemnización se fije en una moneda distinta a la de curso legal, conforme reiterados precedentes de este Cuerpo (v., por todos, A. y S. T. 255, p. 84/94).

3. 1. c. Despejada entonces la cuestión de la fecha a la cual cabe referir la valuación, corresponde a continuación abordar la temática relativa al valor base a aplicar en dicha tarea. Como se dijo, al contestar la demanda el expropiado pretendió una indemnización de por lo menos \$ 207.500, en base a ofertas de venta de predios de características similares que ofreció acreditar (v. f. 79 vto.); mas no logró demostrar tales extremos, ya que ni la declaración testimonial que a su instancia se produjo brinda sustento a su pretensión (v. f. 121, en que la testigo niega haber tenido en el año 1993 fracciones a la venta en la zona, y haber efectuado tasaciones en la zona en los últimos cinco años, salvo la encargada en octubre de 1989 para un predio de mayor valor por encontrarse en diagonal frente al Liceo Aeronáutico de Funes), ni las inmobiliarias por él propuestas (v. fs. 116/117) pudieron brindar dato significativo alguno (v. fs. 123, 125, 144), ya que la única referencia al respecto, aportada por Transatlántica Inmobiliaria a foja 170 -al informar que el importe correspondiente al ofrecimiento de venta de un lote de 5 ha publicado, sin precio, en el diario ?La Capital? del 25/05/1993, ascendía a U\$S 200.000-, no fue acompañada de precisión alguna vinculada con las características del predio, de modo de permitir extraer de ella pautas útiles en la tarea de valorar el terreno objeto de la presente. Por su parte, conforme puede extraerse del Acta nro. 365 (v. fs. 245/246), la Comisión de Tasaciones -por mayoría- adoptó como valor base para campos aptos de buena calidad libres de mejoras, al momento de la desposesión, \$ 4.545/ha. Arribó a dichos montos tras promediar los datos vertidos por las Inmobiliarias Crisenti Domingo y Asesoría Integral (v. f. 216), quienes informaron \$ 5.800 y \$ 4.300 -respectivamente- por hectárea de campos aptos para la agricultura, a cuyo promedio le aplicó un coeficiente de 0.90 por tratarse de valores tentativos. A su vez, el representante del expropiado ante la Comisión de Tasaciones, efectuó estimaciones basadas en ofertas publicadas en periódicos y en encuestas verbales a inmobiliarias de la zona (v. fs. 233/234). Así, refirió a un aviso publicado en el diario ?La Capital? por el cual se ofrecían ?50 has en Funes a 3700 u\$s/ha?, y a la información dada por una Inmobiliaria de la ciudad de Pérez, según la cual los campos buenos para la agricultura se cotizaban como valor de venta (no valor de oferta) a razón de 200 ó 220 quintales de soja la hectárea, lo

que multiplicado por el precio del quintal de soja -conforme información periodística-, promediado con el valor anterior, y corregido por el coeficiente de oferta, da el resultado de \$ 3.667,50 que propuso. Mas no obra en autos constancia alguna de dichas publicaciones; y, en cuanto a la encuesta verbal, este Tribunal ha resuelto reiteradamente que dicho método no garantiza su objetividad y le resta poder de convicción a la información (A. y S. T. 51, pág. 325; T. 56, pág. 49; T. 92, pág. 452; T. 97, pág. 364; T. 107, pág. 384; etc.). En punto a la determinación del valor base, debe estarse, pues, al criterio que finalmente obtuvo mayoría en el seno de la Comisión, el que -se destaca- contempla adecuadamente los distintos elementos y particularidades a tener en cuenta en el caso. Cabe, por lo tanto, fijarlo en la suma de \$ 4.545/ha, sin que sea óbice para ello lo sostenido por la Presidencia de la Comisión (v. f. 246) quien, para este rubro, propuso que en la presente causa se adoptara el acordado por unanimidad en el Acta nro. 330, referente a otros inmuebles de la misma zona, esto es, la suma de \$3.300,75/ha.

3. 1. d. Corregido el valor base de conformidad a las pautas sentadas en los párrafos que anteceden, se arriba a un justiprecio de \$ 155.674,55 para todo el inmueble.

3.2. La demandada sostiene que al valor objetivo corresponde adicionar, como parte de la indemnización integral, los gastos devengados por la compra de un inmueble de similar valor, a los que estima en una suma equivalente al 8% del valor objetivo del bien. La solicitud de la expropiada debe desestimarse. En efecto, no basta la mera invocación del perjuicio directo e inmediato para que éste se reconozca, sino que para ello es desde luego necesaria su concreta demostración. Según tiene dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la procedencia de la indemnización por este concepto "...depende de que esté o no suficientemente probada la existencia de perjuicios cuya causa inmediata y directa sea la expropiación..." (Fallos: 221:187) y que "a falta de prueba de los perjuicios que habría irrogado la expropiación no corresponde indemnización alguna por tal concepto" (Fallos: 231: 271, y los allí citados) (criterio de esta C.S.J. en A. y S. T. 92, pág. 452; T. 110, págs. 98 y 371; T. 123, pág. 308; T. 153, pág. 330, etc.). En autos, la demandada ni siquiera intentó demostrar que la presente expropiación le impone de manera inexorable la compra de otro inmueble, ni menos aún que -en esa hipótesis- deba incurrir también necesariamente en los gastos que menciona. Ello basta a los fines del rechazo de esta pretensión.

3. 3. A los efectos de establecer el importe que aún resta abonar en autos, corresponderá deducir, de la suma determinada en el punto 3. 1. d., el monto oportunamente retirado por la demandada. En ese orden, si al importe de \$ 155.674,55 fijado por el Tribunal, se le descuenta la suma de \$ 133.296,77 retirada por aquélla (f. 76), se obtiene un monto de \$ 22.377,78, que es lo que adeuda la Provincia a la accionada.

3. 4. Con relación a los intereses, la expropiada, al contestar la demanda (f. 79), los solicita a partir de febrero de 1989, fecha en que la Provincia inscribe la afectación a expropiación en el Registro General de la Propiedad. Al alegar, señala que dicha inscripción restringió el normal ejercicio del derecho de propiedad, pues impidió la programación de la explotación del predio rural, la realización de mejoras, la inversión, etc. (ver. f. 264v.). Este Tribunal ha sostenido reiterada e invariablemente que deben reconocerse intereses desde que la expropiada fue efectivamente desposeída del bien (A. y S. T. 37, pág. 307; T. 38, pág. 209; T. 44, pág. 225; T. 45, pág. 342; T. 75, pág. 124). Asimismo, ha expresado que desde el momento en que la expropiante ocupó el bien de que se trata, debe reconocerse el pago de intereses con fundamento en la privación, desde esa fecha, de la disponibilidad del monto equivalente a su valor objetivo (A. y S. T. 87, pág. 361; T. 99, pág. 482; T. 110, pág. 98; T. 111, pág. 312; T. 126, pág. 281; T. 153, pág. 330). Pues bien, a la luz de tales premisas, es indudable que el pedido formulado por la demandada, consistente en el reconocimiento de intereses desde febrero de 1989, no puede prosperar. Es que, como surge de lo anteriormente expuesto, no es criterio de esta Corte que deban reconocerse intereses cuando se opera la desposesión jurídica del bien. La reseña de fallos que antecede, en cuanto vinculan inexorablemente el reconocimiento de intereses a la desposesión real (material, efectiva), así lo demuestra. En consecuencia, y de conformidad con precedentes de este Tribunal (cf., entre otros, A. y S. T. 185, págs. 120, 125, 138, 143, 157, 162), deberá aplicarse sobre el saldo determinado en el punto 3. 3., la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/1991, desde la fecha de la desposesión -septiembre de 1993- hasta la fecha del efectivo pago, si éste se efectúa dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -que se practicará dentro de los veinte días de quedar firme la presente sentencia-, y en caso de incumplimiento, correrán incluso sobre los intereses devengados.

3. 5. En cuanto a las costas, atento la proporción existente entre las sumas reclamada, ofrecida y fijada, corresponde imponerlas en el orden causado (art. 49, apartado 2, inc. a, ley 7534). Así voto.

Los Dres. Spuler y Netri y la Dra. Gastaldi expresaron idénticos fundamentos a los vertidos por el Dr. Gutiérrez y votaron en igual sentido.

2ª cuestión. - El Dr. Gutiérrez dijo: Atento el resultado obtenido al tratar la cuestión anterior, corresponde hacer lugar a la acción expropiatoria y, en consecuencia, declarar transferido a favor de la Provincia de Santa Fe, previo pago del saldo indemnizatorio, el inmueble descripto en esta sentencia. Fijar la indemnización total al mes de septiembre de 1993 en \$ 155.674,55, y condenar a la Provincia de Santa Fe a pagar a los expropiados el saldo adeudado de \$ 22.377,78, con más intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/1991, desde la fecha de desposesión -septiembre de 1993- hasta la fecha del efectivo pago, si éste se efectúa dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -que se practicará dentro de los veinte días de quedar firme la presente sentencia-, y en caso de incumplimiento correrán incluso sobre los intereses devengados.

Costas en el orden causado. Así voto. Los Dres. Spuler y Netri y la Dra. Gastaldi dijeron que la resolución que correspondía adoptar era la propuesta por el Dr. Gutiérrez y así votaron. En mérito a los fundamentos del acuerdo que antecede, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia resolvió: Hacer lugar a la acción expropiatoria y, en consecuencia, declarar transferido a favor de la Provincia de Santa Fe, previo pago del saldo indemnizatorio, el inmueble descripto en esta sentencia. Fijar la indemnización total al mes de septiembre de 1993 en \$ 155.674.55, y condenar a la Provincia de Santa Fe a pagar a los expropiados el saldo adeudado de \$ 22.377,78, con más intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/1991, desde la fecha de desposesión -septiembre de 1993- hasta la fecha del efectivo pago, si éste se efectúa dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -que se practicará dentro de los veinte días de quedar firme la presente sentencia-, y en caso de incumplimiento correrán incluso sobre los intereses devengados. Costas en el orden causado. Registrarlo y hacerlo saber. Con lo que concluyó el acto, firmando el señor Presidente y los señores Ministros por ante mí, doy fe. - María A. Gastaldi. - Rafael F. Gutierrez. - Mario L. Netri. - Eduardo G. Spuler. 014754E