

Expropiacion Ensanchamiento De Ruta Costas Al Expropiado

JURISPRUDENCIA

Expropiación. Ensanchamiento de ruta. Costas al expropiado

Se confirma la sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la demanda de expropiación cuyo destino de utilidad pública es el ensanche y remodelación de una ruta provincial; y se la modifica en lo relativo a las costas, las que se imponen al expropiado. En la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, a los 6 días del mes de junio de 2017, la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en San Nicolás, integrada por los Dres. Marcelo José Schreginger, Cristina Yolanda Valdez y Damián Nicolás Cebey, se reúne en Acuerdo Ordinario para dictar sentencia definitiva en los autos "DIRECCION DE VIALIDAD PROVINCIA PBA C/ EIDICO CARDÓN S.A. S/ EXPROPIACION", en trámite bajo el n° 2445-2017. Según el sorteo efectuado se estableció el siguiente orden de votación: Dres. Marcelo José Schreginger, Cristina Yolanda Valdez y Damián Nicolás Cebey. ANTECEDENTES I) DEMANDA: A fs. 16/20 los representantes de Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires (Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires) promueven demanda de expropiación contra Norma Bolinches de Bordoy y Carlos Bordoy, y/o contra quienes resulten legítimos propietarios sobre una fracción del inmueble designado catastralmente como Circunscripción II, Sección P, Parcela 187 K, de la ciudad y Partido de Zárate, dominio inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en la Matrícula n° 3.218 (38), año 1.984 del Partido de Zárate. Acompañan expediente administrativo n° 2410-3-24/2004 y su agregado (expdte. n° 2410-8-1518/2004). Refieren que se trata de una expropiación parcial que abarca una superficie de 0 Hs; 66 As; 75 Ca, cuyo destino de utilidad pública es el ensanche y remodelación de la Ruta Provincial n° 6, Tramo VIII, designada según plano agregado en el expediente administrativo que acompañan. Ofrecen como justa indemnización (monto indemnizatorio total), correspondiente a la fracción a expropiar, la suma de Pesos Noventa y Cinco Mil Doscientos Cincuenta (\$ 95.250), conforme Ley General de Expropiaciones y Resolución del Administrador General 1 n° 986 del 24/11/05. Proponen como perito al Ingeniero Agrónomo Fernando Marcelo Ollier. Solicitan la posesión inmediata del bien y el libramiento de oficios al Registro de Juicios Universales de la Capital Federal y de la Provincia de Buenos Aires, para que informe si existe juicio sucesorio iniciado respecto del causante, Sr. Carlos Bordoy. Luego se denuncia en el expediente el fallecimiento de la Sra. Bolinches y la acumulación de ambos procesos sucesorios, y se corre traslado de la demanda a los herederos. II) CONTESTACIÓN DE DEMANDA: A fs. 175/178 se presenta el Dr. Pedro P. Lanusse, en representación de EIDICO CARDÓN S.A., y contesta demanda. Refiere que su representada es titular del dominio fiduciario de la fracción de tierra dentro de la cual está comprendido el sector declarado de interés público conforme las constancias del presente juicio. Relata que sobre dicha fracción se está desarrollando desde al año 2004 un proyecto inmobiliario -barrio cerrado- denominado "Estancias Smithfield", cuyas características constan en el expediente administrativo n° 4121-5546/05 de trámite ante el Municipio de Zárate. Sostiene que -en el marco del citado expediente- el Municipio dictó los Decretos n° 164/2008 y n° 424/2008 mediante los cuales fueron aprobados el estudio de impacto ambiental y se otorgó convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) respectivamente. Manifiesta que, con posterioridad al dictado de los Decretos, la titular del dominio dio cumplimiento con todos los requisitos necesarios para obtener la convalidación técnica definitiva solicitada. Refiere que el emprendimiento contempló la generación de cuatrocientos veintidós (422) lotes de entre ochocientos (800) y mil doscientos (1.200) metros cuadrados cada uno, ya materialmente ejecutado, quedando pendientes únicamente los trámites necesarios para afectar el predio al régimen de propiedad horizontal. Adjunta croquis. Destaca que el desarrollo fue ejecutado por cuenta y orden de los respectivos beneficiarios a quienes oportunamente les será adjudicado el dominio pleno de los lotes resultantes. Entiende que siendo que el objeto del proceso tiene relación con la tierra adquirida con recursos aportados por los beneficiarios, el mismo y la indemnización que habrá de determinarse tendrá incidencia en el patrimonio fideicomitido, por lo que el "justo valor del bien a la época de la desposesión" deberá guardar relación con el destino que ya se tenía asignado a la totalidad del predio del cual se desmembró el sector afectado a la expropiación. Expone que, cuando en fecha 03/02/06 se formalizó la transmisión del dominio fiduciario de la tierra a favor de EIDICO CARDÓN S.A., aún no había sido efectuada la anotación preventiva de la expropiación contemplada en el artículo 5° de la Ley n° 5.708. Con relación al valor indemnizatorio, señala que la defensa del interés de los beneficiarios debe ser asumida por el administrador fiduciario en su carácter de titular del dominio del inmueble, estando facultado expresamente para ejercer todas las acciones necesarias para la defensa de los bienes fideicomitidos. Aclara que cada beneficiario adquirió ese carácter mediante la firma del respectivo contrato fiduciario y que, a partir de entonces, en algunos casos, los derechos respectivos fueron transmitidos por medio de cesiones notificadas al administrador fiduciario. Sostiene que existen dos (2) fuentes concretas para apreciar el justo valor del área expropiada: i) los importes comprometidos por los suscriptores originales en

sus respectivos contratos de fideicomiso; y ii) los precios de las sucesivas cesiones de derechos pactados directamente por algunos de los interesados. Señala que, de acuerdo con datos de noviembre de 2010, el precio de las cesiones se hallan cercanos a un promedio de Dólares de los Estados Unidos de América Treinta (U\$S 30) por m2 y el valor promedio de la tierra a la fecha de la desposesión no podría ser menor a la mitad de esa cifra, es decir: Dólares de los Estados Unidos de América Quince (U\$S) 15 por m2. Manifiesta que la superficie total expropiada asciende a seis mil seiscientos setenta y cinco (6.675) m2 [equivalente a más de seis (6) lotes desafectados del proyecto], teniendo un valor no menor de Dólares de los Estados Unidos de América Cien Mil Ciento Veinticinco (U\$S 100.125), pretendiendo -en interés del fideicomiso- una indemnización equivalente a esa cifra expresada en pesos, que alcanzaría los Pesos Cuatrocientos Mil Quinientos (\$400.500) más sus intereses. Cita el artículo 8 de la Ley n° 5.708. Invoca la existencia de un perjuicio imputable a la expropiación por haber tenido que desafectar del desarrollo urbanístico el área expropiada, cuyo valor de comercialización asciende a un promedio de Dólares de los Estados Unidos de América Treinta (U\$S 30) por m2, sin perjuicio de señalar que su representada reclama -como indemnización- la mitad de esa cifra, suma compatible con el costo real por m2 aportado inicialmente por los beneficiarios. Sostiene que la indemnización pretendida se ajusta además a lo dispuesto por los artículos 9 y 11 de la Ley n° 5.708, basándose en valores objetivos y brinda detalle acerca de los extremos enunciados en el artículo 12 de la Ley n° 5.708. Acompaña copia certificada del título de propiedad. Estima el valor del bien en la suma de Dólares de los Estados Unidos de América Cien Mil Ciento Veinticinco (U\$S 100.125), equivalente a Pesos Cuatrocientos Mil Quinientos (\$ 400.500). Propone como perito de parte al martillero público Miguel O'Reilly. Ofrece medidas de prueba y peticiona. III).- SENTENCIA: Producida que fue la prueba ofrecida en autos, y presentados los alegatos, la a quo dicta sentencia a fs. 380/392, resolviendo hacer lugar a la pretensión expropiatoria, fijando como indemnización la suma de Pesos Ciento Cuarenta y Seis Mil Ochocientos Cincuenta (\$ 146.850) a la fecha de desposesión del inmueble, con intereses calculados a Tasa Pasiva Digital. Para así decidir, comienza por definir el instituto de la expropiación, con cita de doctrina, para luego establecer el alcance de la superficie a expropiar [Seis Mil Seiscientos Setenta y Cinco (6675) metros cuadrados (0 Ha - 66 As - 75 Cs), equivalente a tales metros cuadrados], sobre un total de un predio de 66 Ha. 80 As. 00 Cs (cfr. informe de fs. 217). En cuanto al valor objetivo del bien, cita el artículo 8 de la Ley General de Expropiación Provincial n° 5.708. Advierte que las partes no son contestes en cuanto a la fecha en que tuvo lugar la desposesión, por lo que -luego de analizar las distintas posiciones- concluye que ella data del 08/11/2006. En cuanto al valor asignado al bien objeto de la expropiación, analiza todas las probanzas rendidas en autos, especialmente las pericias que se llevaron a cabo, y resume las conclusiones a que arribaran los expertos, a saber: - * Perito de la actora (Ing. Ollier): Pesos Catorce (\$ 14) por m2 [equivalente a Dólares de los Estados Unidos de América Cuatro con Cincuenta Centavos (U\$S 4,50) por m2] al año 2006. * Perito de la demandada (Martillero O'Reilly): Dólares de los Estados Unidos de América Dieciocho (U\$S 18) por m2, equivalente a Pesos Setenta y Dos (\$ 72) por m2, a la fecha de la desposesión, considerando el mayor valor adquirido en virtud del loteo. * Perito designado de Oficio (martillero Polo Perucchin): efectuó dos (2) valuaciones al momento de la desposesión (02/2005): i) sin considerar el loteo: Pesos Catorce con Siete Centavos (\$ 14,07) [equivalente a Dólares de los Estados Unidos de América Cuatro con Cincuenta y Cuatro (U\$S 4,54)] por m2; ii) considerando el loteo: Pesos Treinta (\$ 30) por m2 [equivalente a Dólares de los Estados Unidos de América Siete con Cincuenta y Cinco Centavos (U\$S 7,55) por m2, aproximadamente]. Así entonces, entiende la iudex que corresponde considerar la valoración indemnizatoria a la época de la desposesión y en pesos, tal como lo prevé la letra del artículo 8 de la Ley n° 5.708, esto es, 08/11/2016, siendo que -a su criterio- "la desposesión marca el instante de la pérdida material y efectiva de la cosa". Sin perjuicio de lo expuesto, con relación al monto del avalúo, considera la iudex la posibilidad de ponderar como criterio o pauta integradora admisible para la determinación del valor indemnizatorio de las tierras de la zona aldeaña a este tramo de la Ruta Provincial 6 (que une Campana con Zárate) la valuación de la misma en Dólares Estadounidenses (conforme criterio admitido como tal por la SCBA en los citados antecedentes C 101.107 "Arbizu" del 23/03/10 y C 100.908 "Ormaechea" del 14/07/10", así como en reciente pronunciamiento en C 108.722 "U.N.I.R.E.C." del 28/09/16 -ya citado- voto del Dr. De Lázzari -MA-, Cons. 5.c). Luego analiza pormenorizadamente y efectúa una valoración de cada una de las pericias rendidas en la causa, para concluir que resulta procedente el reconocimiento de una indemnización contemplativa del mayor valor adquirido por el inmueble a los pocos años de la desposesión y con anterioridad a la elaboración de las pericias de autos pero que ya se hallaba en ciernes a la época de tal efectiva desposesión (08/11/2006), que dieron cuenta de operaciones inmobiliarias efectivamente llevadas a cabo respecto de lotes aldeaños al expropiado que formaban parte integrante de un emprendimiento urbanístico que se hallaba en curso de ejecución en el año 2006. Por tales motivos considera que el monto indemnizatorio que configura una justa retribución por la desafectación al año 2006, es el que resulta del promedio entre ambos parámetros considerado por el Perito Polo Perucchin, en tanto significa tomar en cuenta tanto el precio del metro cuadrado al cual la demandada adquiriera el inmueble en su conjunto hacia fines del año 2.005, como el valor objetivamente estimado de la misma tras la efectiva subdivisión del loteo que se encontraba en marcha hacia tal fecha. Así entonces, fija como

indemnización del bien la suma de Pesos Veintidós por metro cuadrado (\$22/m2), equivalente a Dólares de los Estados Unidos de América Siete con Diez Centavos (US\$ 7,10) el m2, calculado a la fecha de la desposesión ocurrida el mes de noviembre del año 2006 (valor dólar tipo "vendedor" \$ 3,10 (cfr. página web: www.ambito.com), por lo que la indemnización total correspondiente (comprensiva de la tierra libre de mejoras y especies arbóreas) a la fecha de la desposesión (08/11/2006) queda fijada en la suma de Pesos Ciento Cuarenta y Seis Mil Ochocientos Cincuenta (\$ 146.850). En cuanto a los intereses adeudados, sostiene que -al monto indemnizatorio fijado- deberá serle adicionado el interés que resulte de la aplicación de la Tasa Pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, desde el momento de la desposesión (08/11/2006) hasta la de su efectivo pago. Respecto de las costas, las impone a cargo del expropiante, por cuanto -y al margen de las particularidades del proceso- las pautas de sujeción del artículo 37 de la Ley n° 5708 dejan ver al demandado en posición más cercana al monto indemnizatorio fijado en esta sentencia, con relación al ofrecimiento de la demanda. IV) APELACIÓN DE EIDICO CARDON: Notificada que fuera la sentencia de grado, a fs. 393 y vta. se presenta el apoderado de Eidico Cardón S.A. e interpone recurso de apelación, agravándose respecto del monto indemnizatorio, por considerarlo bajo y no ajustado a la doctrina de la Corte Provincial.

Dice que la sentencia cita expresamente pero se aparta sin razón plausible de la doctrina legal establecida por esta Cámara en los autos "Larred" y "San Vitale", en los que invocó -a su vez- doctrina de la Corte Suprema de la Nación, conforme a la cual la justa indemnización es el valor actual e integral del inmueble. Aduce que lo decidido tampoco se ajusta a la doctrina establecida por la Suprema Corte de la Provincia en la causa C-118.204, conforme la cual la indemnización debe ser establecida con base en la valuación del mercado inmobiliario en moneda extranjera a la fecha más cercana a la sentencia. Conforme dicha doctrina, si el valor del metro cuadrado fuera Dólares de los Estados Unidos de América Siete con Diez (US\$ 7,10), como dice la sentencia, su equivalente en Pesos no puede ser menor a Pesos Ciento Seis con Cincuenta Centavos (\$ 106,50) por metro cuadrado, que -aplicado a seis mil seiscientos setenta y cinco (6.675) metros cuadrados- hace un total de Pesos Setecientos Diez Mil Ochocientos Ochenta y Siete con Cincuenta Centavos (\$ 710.887,50). Plantea el caso federal y pide se modifique la sentencia atacada en este sentido. V) CONTESTA AGRAVIOS: A fs. 403/405 el apoderado fiscal contesta el traslado del memorial, comenzando por señalar que el recurso resulta insuficiente por carecer de adecuada fundamentación, y de una crítica concreta y razonada del fallo que se pretende revocar, por lo que debe declararse desierto. Subsidiariamente, contesta los agravios, manifestando que el apelante pretende se modifique el monto indemnizatorio, citando los antecedentes jurisprudenciales "Larred" y "San Vitale", cuando ellos no son doctrina legal de la SCBA, como aduce el recurrente, sino que se trata de sentencias dictadas por esta Cámara. Asimismo, agrega que -de cualquier modo- se está introduciendo en la instancia recursiva un planteo que no se hizo en el momento procesal oportuno, cual es pretender establecer el valor del metro cuadrado a la época de la sentencia. Aduna que las costas deberían ser impuestas a la demandada, por resultar improcedente e insuficiente el recurso de apelación. Hace reserva del caso federal y peticiona se rechace el recurso. VI) APELACIÓN DE FISCALÍA DE ESTADO: Por su parte, el apoderado fiscal plantea recurso contra la sentencia, a fs. 406/409. En primer lugar, se agravia respecto de la valoración que realiza el a quo de las pericias, y manifiesta que no puede compararse el inmueble en cuestión con el expropiado en el expediente n° 1985, a la firma SIDERCA, el cual se hallaba muy cerca de una zona industrial, y de hecho, poseen diversa zonificación. Con relación a la valoración de la pericia efectuada por el Martillero Perucchin, señala el recurrente que también es errónea, en tanto -al momento de la toma de posesión (año 2005)- no había ningún loteo y ello no fue acreditado en modo alguno en el proceso judicial; e incluso si así fuese, no debería bajo ningún concepto pagar intereses, ya que ello generaría una doble indemnización. Solicita entonces se establezca como valor del metro cuadrado la suma de Pesos Catorce (\$14). En tercer lugar, se agravia respecto de la imposición de costas a su cargo, en tanto considera que -del análisis de los antecedentes de autos- surge claramente que la indemnización de la sentencia está más cerca de la suma ofrecida por su mandante que de la estimación formulada por el perito de la demandada, Martillero O'Reilly. Así entonces, pide se revoque el decisorio en crisis en los términos solicitados, hace reserva del caso constitucional y peticiona. VII) CONTESTA AGRAVIOS: Corrido el traslado del recurso, lo contesta el apoderado de Eidico Cardón S.A., manifestando en primer lugar que el caso del inmueble expropiado a la firma Siderca S.A. fue citado solo a título ejemplificativo, y no como factor determinante, amén de lo cual, no resulta razonable proponer que los valores de la zona industrial sean superiores a los del área residencial. Señala que la apelante pide que no se tome en consideración el precio que efectivamente pagó Eidico Cardón para comprar la tierra, con lo cual pretende que no se aplique lo que está dispuesto, con carácter general, en el inciso a) del artículo 12 de la Ley n° 5708. Insiste con que [en los casos "Larred" y "San Vitale"] esta Cámara estableció que "justa indemnización" es el valor actual e integral del inmueble, siguiendo para ello precedentes de la Corte Nacional. Y aduna que también la SCBA [en la causa "Antiguas Estancias Don Roberto", C-118.204] resolvió que la indemnización debe ser establecida con base en la valuación del mercado inmobiliario en moneda extranjera a la fecha más cercana a la sentencia. Respecto del agravio vinculado con las costas, señala que -para determinar el valor más próximo a la indemnización concedida por la sentencia- ha de estarse a la demanda y su

contestación, y no a lo que luego estimaron los peritos; y, en el caso, la actora nunca hizo ningún ofrecimiento a la demandada, tomando incluso posesión del inmueble sin haber pagado un centavo, por lo que resulta acertado que le fueran impuestas las costas.

Aduna que, si el Fisco hubiera satisfecho el mandato constitucional de indemnizar antes de desposeer, la cuestión sobre el tipo de cambio aplicable se hubiera tornado inoficiosa en su mayor parte. Pide se rechace el recurso actuarial, y se eleve sustancialmente la indemnización. VIII) Arribadas las actuaciones a esta Alzada, se llamaron Autos para Resolver (fs. 416), por lo que una vez firme dicha resolución, la Cámara estableció la siguiente cuestión a resolver: - ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? A la cuestión, el Juez Schreginger dijo: - I) Ingresando en el tratamiento de la cuestión a decidir, cabe analizar el planteo de deserción formulado por la parte actora (fs. 403/404) respecto del recurso formulado por la demandada a fs. 393 y vta., por considerarlo infundado y carente de crítica concreta y razonada. Considero que asiste razón a la actora, porque el intento recursivo sólo manifiesta que el monto indemnizatorio "es bajo y no se ajusta a la doctrina de la Corte Provincial", para referirse luego a que la jueza se aparta del criterio establecido por esta Cámara en los precedentes "Larred" y "San Vitale", conforme al cual la justa indemnización es el valor actual e integral del inmueble, lo que debe fijarse con base en la valuación del mercado inmobiliario en moneda extranjera a la fecha más cercana a la sentencia, lo que -a partir de un cálculo que realiza- arroja la suma de Pesos Setecientos Diez Mil Ochocientos Ochenta y Siete con Cincuenta Centavos (\$710.887,50). Sobre ello, debo señalar que -tanto el argumento referido al valor actual, como así también la suma indicada como indemnización pretendida- resultan ser planteos novedosos, en tanto introducidas recién en la etapa de apelación, y difieren sustancialmente de lo dicho en la contestación de demanda; allí, al referirse al valor pretendido como indemnización, la parte sostuvo expresamente (fs. 176 y vta.): - "Existen pues dos fuentes concretas para apreciar el 'justo valor' del área expropiada, a saber: (i) Los importes comprometidos por los suscriptores originales en sus respectivos contratos de fideicomiso; y (ii) Los precios de las sucesivas cesiones de derechos, pactados directamente por los interesados en los casos en que se hubiesen realizado. De acuerdo a los datos más recientes (noviembre de 2010) el precio de las cesiones orilla actualmente, en promedio, los treinta dólares por metro cuadrado y el valor también promedio de la tierra a la fecha de desposesión no podría ser menor a la mitad de esa cifra (U\$S 15 por m2). Conforme a ello, la superficie total expropiada, que asciende a 6.675 m2 (el equivalente a más de seis lotes desafectados del proyecto), tendría un valor no menor de U\$S 100.125. Mi representada pretende pues, en interés del fideicomiso, una indemnización equivalente a esa cifra expresada en pesos, o sea, cuatrocientos mil quinientos pesos (\$400.500), más sus intereses. De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 8 y siguientes de la Ley 5708, la indemnización debe ser fijada en dinero y comprenderá el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión y los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación. También debe comprender los intereses desde la fecha de la desposesión. Es este caso constituye sin duda un perjuicio imputable directamente a la expropiación, haber tenido que desafectar del desarrollo urbanístico el área expropiada, que equivale a la superficie de más de seis lotes, cuyo valor de comercialización es, en promedio, de aproximadamente U\$S30 por metro cuadrado, no obstante lo cual, mi representada pretende como indemnización sólo la mitad de esa cifra, cifra que es perfectamente compatible con el costo real por metro cuadrado aportado por los beneficiarios inicialmente." Luego de ello, se observa que -tal como sostiene la iudex en su decisorio- el perito ofrecido por parte del recurrente, Martillero O'Reilly, asigna la suma de Dólares de los Estados Unidos de América Dieciocho (U\$S.18) por metro cuadrado, considerando el mayor valor adquirido en virtud del loteo, si bien -por otro lado- dijo que su valoración era efectuada a la época de la desposesión. Es decir, se llega a una conclusión que asigna al metro cuadrado una suma mayor que la pretendida en demanda. Para finalizar, en el intento recursivo, la parte estima que -al valor asignado al metro cuadrado se lo debe calcular "en dólares y a la fecha más cercana a la sentencia"- lo que no había sido planteado por su parte en las etapas anteriores, como queda expresado, por lo que no corresponderá su tratamiento en esta Alzada, de conformidad con lo establecido por el principio de congruencia procesal, y la doble limitación que posee esta Cámara: por un lado, la que resulta de la relación procesal consolidada a través de la demanda y su contestación, y la de la apelación (tantum devolutum quantum appellatum). En tal sentido, así lo ha resuelto en numerosas ocasiones la SCBA (entre otras, sentencia del 14/02/2007, SCBA, Ac. 93036, ?Club Atlético y Deportivo Junior c/ Municipalidad de Florencio Varela s/ Incumplimiento contractual y daños y perjuicios?, sentencia del 31/08/2004, Ac. 85.095, "Lavié, Juan Manuel y otros contra Provincia de Buenos Aires s/ Amparo"). Por lo demás, el recurrente manifiesta la indemnización que pretende, y el modo como debe calcularse; empero, no identifica en modo alguno el o los yerros en que habría incurrido la iudex en su razonamiento y conclusiones, ni critica en modo alguno el desarrollo de la sentencia, por lo que no puede -a mi criterio- considerarse como un recurso fundamentado. Por las razones expresadas, postulo que declaremos desierto el intento recursivo de la demandada EIDICO CARDÓN S.A., por no contener una crítica y razonada del fallo que se pretende revocar. II) Ingresaré en el tratamiento del recurso planteado por la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires, que se agravia respecto de tres (3) cuestiones centrales: a) valor del monto expropiatorio fijado por la jueza de grado; b) la valoración de las pericias realizada por la sentenciante; c) imposición de costas a su cargo. a) En tarea, diré -en primer lugar- que

el análisis de la sentencia en crisis surge que la Magistrada, de manera criteriosa, ponderó las constancias del expediente administrativo n° 2410-3-24/2004 y los informes periciales obrantes en la causa, para concluir -en el caso- que corresponde apartarse del criterio de esta Cámara [causa n° 94/2006 ?Larred, Angélica c/ Ministerio de Obras y Servicios Públicos s/ Expropiación Inversa? (del 27/06/07), y causa n° 451/2008 "San Vitale, Antonio Domingo y otro c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación inversa? (del 14/08/08) entre otras], y determinar el valor indemnizatorio del inmueble expropiado a la época de la desposesión, pero utilizando como pauta integradora admisible para la determinación del valor indemnizatorio de las tierras de la zona aledaña a este tramo de la Ruta Provincial n° 6 (que une Campana con Zárate) la valuación de la misma en Dólares de los Estados Unidos de América. La sentenciante arribó a tal conclusión por entender que no existen -de las constancias de autos o de los informes periciales- elementos objetivos que le permitan apartarse del criterio expuesto en la letra de la norma aplicable, siendo que "la desposesión marca el instante de la pérdida material y efectiva de la cosa." Sin perjuicio de ello, como queda dicho, integra tal criterio con la valuación, en Dólares de los Estados Unidos de América, de las tierras aledañas. Surge de los artículos 35 de la Ley n° 5708 y 17 de la CN que es el sentenciante quien debe declarar operada la expropiación y determinar la compensación que considere más justa. Luego la jurisprudencia -citada por la doctrina en párrafo siguiente, como la sucesiva indicada- ha ido sentando los principios aplicables para determinar el concepto de justa indemnización del bien expropiado. "El valor objetivo es el equivalente al valor en plaza y al contado, porque se tiene en cuenta el libre juego de la oferta y la demanda, y se agregó que el criterio de la objetividad permite ajustarlo no sólo a las cualidades intrínsecas de la cosa expropiada, sino también a las circunstancias de lugar y tiempo(CSJN, 15/2/57 - Fallos, 237:38 y siguientes)", [Juan Alberto Casas y Horacio J. Romero Villanueva, "Expropiación Ley 21499 Comentada, anotada y concordada con las normas provinciales", Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Ciudad de Buenos Aires, 2005, página 54]. "En ese orden de ideas el máximo Tribunal, siguiendo las enseñanzas de los más prestigiosos tratadistas, ha explicado con acierto en qué consiste la noción de 'valor objetivo' del bien, declarando que '...es el equivalente al valor en plaza y al contado, porque se tiene en cuenta el libre juego de la oferta y la demanda. Agregando luego que el criterio de la objetividad permite, a los efectos de su razonabilidad, ajustarlo en cada caso, no solamente a las cualidades intrínsecas de la cosa expropiada, sino también a las circunstancias de lugar y tiempo.'" (CSJN, Fallos 237:38; 305:1897). También la SCBA ha dicho, en relación a las facultades de los jueces para fijar el quantum indemnizatorio que: - "A partir de ello, argumentando de acuerdo con lo normado por el art. 17 de la Constitución Nacional, es posible colegir que en los procesos de expropiación, donde la indemnización es de fuente constitucional 'directa' con los alcances antes señalados, el juez se encuentra habilitado con mayor razón para fijar la cuantía de lo debido al momento de sentenciar (arts. 31, Const. Prov.; 16 y 2511, Código Civil; 8 y 35, ley 5708)."; Fallo C101107 del 23-03-2010. En este estado, conviene dejar a salvo que el criterio de esta Cámara viene siendo el valor objetivo, mas no necesariamente referido al que hubiera tenido el bien a la fecha de la desposesión. En tanto el recurso del expropiado en el sub lite no será de tratamiento por haberse considerado desierto, debemos estar -una vez más- al principio de la limitación impuesta por el ámbito de la competencia decisoria (tantum devolutum quantum apelatum) (conf. SCBA, Ac. 93036; Ac. 85.095). Interpreto que [dentro de las facultades, y a través del análisis de la prueba producida en autos -fundamentalmente de las opiniones periciales, que coinciden en señalar el valor del bien a la fecha de la desposesión-], sin haber contado con otro parámetro objetivo, la a quo fijó el monto indemnizatorio con orientación lógica para el caso particular. De lo que vengo de decir, entiendo que la disconformidad del recurrente no encuentra asidero que permita concluir en el yerro del sentenciante, por lo que -y como ya adelantara- el presente agravio merece ser rechazado. En igual sentido hemos resuelto en sentencias del 21/06/2011, en causa n° 1155/11, "Dirección de Vialidad de Pba c/ Siderca Saic s/ expropiación directa" y en causa n° 1161-2011, "Fiscalía de Estado - Pcia. Bs. As. c/ Siderca Saic s/ expropiación directa". b) Otro de los motivos que aqueja a la actora lo expone bajo el título "Valoración de las pericias". En este punto, corresponde recordar que la valoración de la prueba es el acto mediante el cual el órgano judicial, en oportunidad de dictar sentencia, se pronuncia respecto de la eficacia o atendibilidad de aquélla para formar su convicción, meritando las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. En esa tarea de evaluar la prueba aportada para dar fundamento a la sentencia, la jueza de grado la juzgó de conformidad con las reglas de la sana crítica, dando preeminencia a los elementos que estimó los apropiados para la definición del litigio. Es decir, no hay arbitrariedad cuando el juzgador prefiera u otorgue trascendencia a un medio probatorio respecto de otro o se incline por la verosimilitud de alguna prueba en particular (causa Ac. 35091, sent. del 10-II-87, "Acuerdos y Sentencias", 1987-I-62). Se ha expresado que: - "Tiene dicho esta Corte que cuando se impugna una tarea propia de las instancias ordinarias, tal como lo es la valoración de pruebas es imprescindible demostrar fehacientemente que el procedimiento lógico jurídico empleado por el juzgador resulta irrazonable y contradictorio con las circunstancias de la causa (conf. Ac. 76.443, sent. del 30V2001), lo que no acontece en el caso" (SCBA B81243). Por otra parte, no observo -en el pronunciamiento de grado- conculcamiento del artículo 474 del CPCC, norma que refiriera a la fuerza probatoria del dictamen pericial y luego, habilita al juzgador a disentir con las conclusiones y apartarse del

mismo cuando lo considere erróneo por no encontrar basamento en las restantes piezas del proceso o contradecirse con las mismas (artículo 474 del CPCC sus comentarios en Fenocchietto, Carlos Eduardo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Comentarios, Jurisprudencia, Legislación 3° edición actualizada" Ediciones La Rocca, Buenos Aires, 1996, página 459 y sgtes.). En el caso, la Magistrada requirió de oficio una tercera experticia; evaluó los tres (3) dictámenes de los expertos y decidió otorgar mayor entidad a los informes del Perito Perucchin, aclarando que entiende que las conclusiones de la pericia ofrecida por la parte actora -si bien satisface formalmente los recaudos del artículo 12 de la Ley n° 5708, aportando datos de consideración- no se condicen con los valores indemnizatorios que han venido siendo reconocidos en otros antecedentes de su Juzgado, en los que se hallan involucrados inmuebles de la zona cercana al que constituye objeto de la presente litis y relacionados con expropiaciones que han tenido lugar con relación a la misma traza vial. En cuanto a la Pericia de la demandada, señala y aclara la iudex que su informe y conclusiones numéricas se basan en la consideración del importante desarrollo inmobiliario adquirido por el total del inmueble (del cual la superficie expropiada era parte integrante) a partir del loteo del mismo y la creación del Barrio Cerrado "Estancias Smithfield", justipreciando también que habría adquirido la propiedad expropiada como parte integrante de un loteo por ella integrada, aportando como dato objetivo el precio de venta de tales lotes hacia 2010/2011, por lo que entiende la jueza que -si bien el perito indicó que su valoración era efectuada a la época de la desposesión- ciertamente el valor por ella considerado tomó en cuenta el mayor valor de la propiedad luego de la misma. Es así que, conforme con las reglas de la sana crítica y mediante una resolución fundada decidió que la experticia de Perucchin satisfacía los recaudos legales pertinentes, considerando ambos parámetros tenidos en cuenta por los peritos de actora y demandada, y así entonces promedió los mismos, fijando como indemnización del bien el valor de Pesos Veintidós (\$22) el metro cuadrado, equivalente a Dólares de los Estados Unidos de América Siete con Diez Centavos (US\$ 7,10) el metro cuadrado, calculado a la fecha de la desposesión [ocurrida en el mes de noviembre de 2006 (fecha ésta que, si bien fue controvertida en la etapa previa, no es materia de agravio en el recurso)]. Aclara finalmente la iudex que ello se condice con el valor asignado a otros inmuebles expropiados de la zona, que en ese momento tiene a la vista. En principio y como regla, resulta relevante el asesoramiento pericial respecto de la fijación del valor objetivo del bien (F: 293:681; 301: 1205); así los fundamentos y conclusiones son eficaces mientras no se registren errores u omisiones en la determinación del valor (F:240:116; 265:208; 267:340; entre otros). Además, en la causa C. 83.282 "Fisco de la Provincia de Buenos Aires contra 'Los Sauquitos S.R.L.'. Expropiación", el Máximo Tribunal Provincial expuso: - "Tiene dicho esta Corte que determinar el justo valor expropiatorio a través del análisis de la prueba producida en la causa -fundamentalmente la pericial- constituye una tarea propia y privativa de los jueces de las instancias ordinarias, que sólo puede ser objeto de revisión en la instancia extraordinaria si se demuestra que ha sido el producto de un razonamiento viciado por el absurdo (conf. Ac. 41.879, sent. del 26-XII-1989 en 'Acuerdos y Sentencias', 1989-IV-794; Ac. 51.488, sent. del 9-VIII-1994 en 'Acuerdos y Sentencias', 1994-III-257; Ac. 64.310, sent. del 22-XII-1998; Ac. 76.149, sent. del 30-VIII-2000; Ac. 80.011, sent. del 19-II-2002) y que el vicio de absurdo se configura cuando existe en el fallo impugnado un desvío notorio, patente o palmario de las leyes de la lógica o grosera desinterpretación material de alguna prueba, no constituyéndolo las conclusiones objetables, discutibles o poco convincentes, que no llegan a los mencionados extremos (causas Ac. 33.870, sent. del 23-X-1984 en 'Acuerdos y Sentencias', 1984-II-149; Ac. 50.575, sent. del 27-VII-1993; Ac. 64.401, sent. del 27-XII-1996; Ac. 63.459, sent. del 22-XII-1998; Ac. 67.127, sent. del 13-IV-1999; Ac. 75.020, sent. del 20-IX-2000; Ac. 75.789, sent. del 23-V-2001), como acontece en autos.- Afirma luego el recurrente que la estimación de la indemnización, superior a la que hiciera la expropiada en su responde, se aparta de lo prescripto en el art. 35 de la ley 5708.- Corresponde destacar que es doctrina reiterada de esta Corte que si bien la indemnización en la expropiación no debe exceder a la suma estimada por el interesado, este principio no es de aplicación cuando tal estimación ha sido efectuada en forma provisional (conf. Ac. 47.383, sent. del 3-XII-1991 en 'Acuerdos y Sentencias', 1991-IV-340). Y, ello es lo que acontece en autos, en donde la expropiada lo dejó librado a '...lo que en más resulte de los elementos valuatorios arrojados a la causa y proponer la prueba de que se valdrá nuestra parte a tales fines...' (v. fs. 308 vta.) y que fuera interpretado expresamente por la alzada como una 'estimación provisional' aceptable sin mengua del principio limitativo del art. 35 de la ley específica (v. fs. 620)". Por lo expuesto, y si lo que digo es compartido, este agravio tampoco podrá prosperar. c) El último agravio fiscal lo señaló como "Erróneo Tratamiento de Costas". Se disconforma por entender que -aún en el caso de confirmarse la sentencia de grado- el valor que se determina está más cerca del ofrecimiento efectuado por su parte que el estimado requerido por el expropiado. Teniendo en consideración lo expresado hasta el momento, se observa que la expropiante ofreció como justa indemnización el precio de Pesos Noventa y Cinco Mil Doscientos Cincuenta (\$95.250) [ver fs. 17 vta.]; mientras que el expropiado estimó la indemnización en la suma de Pesos Cuatrocientos Mil Quinientos (\$400.500) [vide fs. 176 vta. y 177 vta.] más los intereses computados a partir del día de la desposesión; y -finalmente- la sentencia determinó como justa indemnización expropiatoria la suma total de Pesos Ciento Cuarenta y Seis Mil Ochocientos Cincuenta (\$146.850). Considero que no se han aplicado correctamente las costas de la

Instancia anterior, en tanto -como se observa- la indemnización fijada se acerca más al precio ofrecido por la expropiante que al monto estimado por la expropiada, conforme lo establecido en el artículo 37 de la Ley n° 5708, no dándose en el caso las pautas de excepción que determináramos en la causa "Larred", en tanto la controversia bajo examen queda limitada a la fijación del 'precio' expropiatorio (conf. Ac. 45.768, sent. del 22IX1992 en 'Acuerdos y Sentencias', 1992III 458, Ac. 47.341, sent. del 11V1993). Por lo expuesto, entiendo que cabe hacer lugar al agravio en tratamiento y, en consecuencia, corresponde modificar el decisorio de grado sólo en lo que refiere a la imposición de costas, imponiéndolas al expropiado, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Expropiaciones de la Provincia de Buenos Aires. III) Respecto de las costas de esta Alzada, considero que deben ser impuestas a la demandada, en tanto vencida, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Ello, teniendo en consideración que su recurso ha sido declarado desierto, mientras que el de la accionante prospera parcialmente (en lo que refiere a las costas de la anterior instancia). Y aclaro que la cita legal refiere al Código Ritual, y no a la Ley de Expropiaciones, por cuanto: - "Como resolviera esta Cámara (sentencia del 27 de junio de 2007 en causa n° 94/2007, 'Larred, Angélica c/ Ministerio de Obras y Servicios Públicos s/ Expropiación Inversa', sentencia del 14 de agosto de 2008 en causa n° 451/2008 'San Vitale, Antonio Domingo y otro c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación inversa') cabe entender que el régimen de excepción establecido en el artículo 37 de la Ley n° 5708 rige sólo para las erogaciones judiciales de Primera Instancia y siempre que hubiere mediado contradictorio y en las condiciones que se señalaran al abordar las costas de Primera Instancia (en tal sentido, SCBA, sentencia del 2 de julio de 2010, C. 97.570, 'Galiotti, Víctor Lázaro contra Fisco de la Provincia de Buenos Aires. Expropiación inversa', entre muchas otras)." [Causa "Puelo S.A. c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ expropiación inversa", exdpte. n° 1060/2010, sentencia del 11/2/2011)]. Por las razones expuestas, y no encontrando motivo para apartarme en el caso del principio general de la derrota, máxime teniendo en consideración que el recurso de la expropiada ha sido declarado desierto, postulo -como quedara dicho- se impongan las costas de esta Instancia a la demandada, en tanto vencida. ASÍ VOTO. La Jueza Dra. Valdez dijo: - Que, por similares consideraciones que las expresadas por el Dr. Schreginger, VOTO en igual sentido. El Juez Dr. Cebey, expresó: - Coincidiendo con el razonamiento formulado por el Dr. Schreginger, adhiero a su voto. ASI VOTO. En virtud del resultado que instruye el Acuerdo que antecede, esta Cámara RESUELVE: - 1° Rechazar el recurso de apelación planteado por la demandada, por considerarlo carente de crítica concreta y razonada, de conformidad con lo expresado en los Considerandos (artículos 260 y 261 CPCC); - 2° Acoger parcialmente el recurso de la actora, revocando únicamente la parcela del fallo de grado relativa a las costas de la Instancia anterior, las que deberán imponerse al expropiado (de conformidad con el artículo 37 de la Ley n° 5708); - 3° Imponer las costas de esta Instancia a la demandada, en tanto vencida (conforme artículo 68 del CPCC); - 4° Tener presente la reserva del caso constitucional formulada por la actora a fs. 404 vta.; - 5° Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad procesal. Regístrese y notifíquese por Secretaría. 020484E