

## Indemnizacion Expropiatoria Dictamen De La Comision De Tasaciones

### JURISPRUDENCIA

### Indemnización expropiatoria. Dictamen de la Comisión de

Tasaciones Se hace lugar a la demanda expropiatoria contra el propietario de una fracción de terreno y se fija el valor de la indemnización. Santa Fe, 16 de febrero de 2016. 1ª ¿Qué indemnización corresponde fijar por el inmueble expropiado? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? 1ª cuestión. - El Dr. Gutiérrez dijo: I. La dirección Provincial de Vialidad promueve demanda expropiatoria contra Rolando Cañas y Ana María Baravalle y/o quien resulte en definitiva propietario de las fracciones de terreno ubicadas en el Distrito Funes, Departamento Rosario, que se señala en el Plano N° ... como lotes ...; ...; ..., inscriptos en el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro en fecha diciembre de 1956, parte de una mayor extensión y se individualiza como Lote ...: tiene las siguientes medidas y linderos: al Norte mide 40 mts., linda con Lote ... del mismo plano; al Este, mide 20 mts., linda con Juan Retamero; al Sur, mide 40 mts., linda con lote ... del mismo plano y al Oeste, mide 20 mts., y linda con lote ..., camino de comunicación (a abrir). Lote ...: Tiene las siguientes medidas y linderos: al Norte 40 mts., linda con lote ... del mismo plano, al Este, mide 20 mts., y linda con Juan Retamero; al Sur, mide 40 mts., linda en parte con lote ... y ... del mismo plano; al Oeste mide 20 mts., y linda con lote ..., camino de comunicación (a abrir); Lote ...: Tiene las siguientes medidas y linderos: Al Norte mide 20 mts., linda con lote ... del mismo plano, al Este mide 40 mts., linda con Juan Retamero; al Sur mide 20 mts., linda con Ruta nacional N° 9; al Oeste mide 40 mts., linda con lote .... Indica que las superficies a expropiar se encuentran empadronadas bajo las Partidas del Impuesto Inmobiliario nros. ... todos del Departamento Rosario. Expone que, conforme a las disposiciones legales vigentes, la Sub Dirección de Tierras y Contribuciones procedió a calcular el valor de las mencionadas fracciones de terreno, ofreciendo la suma de \$21.865,25 por cada una de ellas. Narra que por resolución número 2130/08 el Administrador General de la Dirección Provincial de Vialidad autorizó la iniciación del correspondiente juicio de expropiación, depositándose la cantidad de sesenta y cinco mil quinientos noventa y cinco pesos con setenta y cinco centavos (\$65.595,75) en la cuenta judicial número ... de la Agencia Tribunales del Banco 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 los inmuebles afectados, imponiéndose las costas conforme lo determina el artículo 33 y/o 49 de la ley 7534. A foja 21 los expropiados manifiestan su voluntad de extraer los fondos depositados, dejando expresa constancia de que ello no significa aceptación del importe como indemnización de la expropiación, sino sólo es recibido a cuenta de mayor valor. En fecha 18 de septiembre de 2009 se libran dos ordenes de pago por las sumas de \$32.797,88 cada una -en concepto de indemnización por expropiación- para el Sr. Rolando Adalberto Cañas y para la Sra. Ana María Baravalle respectivamente (ver f. 79). A foja 28 consta oficio del Registro General de la Propiedad de la Ciudad de Rosario en donde se informa que dichos inmuebles se encuentran inscriptos a nombre de Rolando Adalberto Cañas y Ana María Baravalle. En fecha 29 de diciembre de 2008 la Dirección Provincial de Vialidad toma posesión de los inmuebles; los que -según lo constatado por el oficial de justicia- se encontraban ?sin construcción alguna (...) el lote ... tiene 2 varillas con un hilo de alambre precario y el lote lado oeste tiene postes con alambre precario? (fj. 36 vto.). A foja 81 se corre traslado de la demanda, la que es contestada a fojas 83/92. En su escrito de responde la parte expropiada rechaza la indemnización ofrecida y oportunamente depositada. Luego de relatar los antecedentes de la causa, apuntan que ya en la etapa administrativa esgrimieron su pretensión de un mayor valor de los inmuebles comparando su situación con la de vecinos cercanos a ellos que obtuvieron en acuerdos por avenimiento sumas superiores a la de ellos percibidos; como así también, mencionan tasaciones realizadas por inmobiliarias de la zona. Destacan que en su conjunto los inmuebles a expropiar hacen una superficie total de 2385,30 metros cuadrados y que fueron adquiridos con el objetivo de ?construir un local comercial y un complejo de cabañas?, como emprendimiento familiar y, que para estos fines, realizaron trabajos de nivelación del terreno y ?sobrelevación? con agregado de tierra por la suma total de \$63.183. Atento a ello estiman el monto total de la indemnización por parte de la Dirección Provincial de Vialidad en ochocientos dieciocho mil ciento cincuenta y siete pesos con noventa centavos (\$818.157,90) a la fecha de toma de posesión con más la suma de sesenta y tres mil ciento ochenta y tres pesos (\$63.183) como indemnización por las mejoras llevadas a cabo -agregado de tierra y su movimiento en el terreno-; o en su defecto, consideran que debe tomarse como precio mínimo la suma de \$577.382,12 que es el valor otorgado por la Dirección Provincial de Vialidad en el convenio de advenimiento celebrado con un vecino de la misma zona (fs. 172/174 obra copia simple de dicho convenio). A foja 93 se abre la causa a prueba, la que se clausura a foja 235 y se dispone el pase de los autos a la Comisión de Tasaciones, la que presenta su dictamen a foja 397. Agregados los alegatos de ambas partes (fs. 412 y 413/419) se llaman los autos para sentencia (f. 443); consentida dicha providencia, queda la causa en estado de ser resuelta. II. La acción expropiatoria se sustenta en normas

constitucionales y legales, y a su procedencia no se oponen las expropiadas. Corresponde, pues hacer lugar a la misma. La cuestión litigiosa se circunscribe al aspecto indemnizatorio, comprensivo del valor objetivo del bien expropiado, las mejoras -consistente en el monto por los trabajos realizados-, intereses y costas. 1. En cuanto al primer tópico, disienten las partes, en su demanda y contestación, como así también, respecto de la valuación adoptada por la Comisión de Tasaciones de la Provincia de Santa Fe. En efecto, la Dirección Provincial de Vialidad, al demandar, ofrece la suma de sesenta y cinco mil quinientos noventa y cinco pesos con setenta y cinco centavos (\$65.595,75 f. 5); y en la contestación de la demanda, se sostiene que dicho monto es insuficiente, reclamándose la suma total de ochocientos dieciocho mil ciento cincuenta y siete pesos con noventa centavos (\$818.157,90) a la toma de posesión con más la suma de sesenta y tres mil ciento ochenta y tres (\$63.183) como indemnización por las mejoras realizadas (agregado de tierra y su movimiento en el terreno); o en su defecto, como precio mínimo la suma de \$577.382,12 que es el valor otorgado por la Dirección Provincial de Vialidad en el convenio de advenimiento celebrado con un vecino de la misma zona (f. 90 vto.). Por otro lado, previo al dictamen de la Comisión de Tasaciones, la Dirección de Valuación y Tasación del Servicio de Catastro e Información Territorial (Oficina Técnica) asigna al terreno un valor base de \$210,49 el metro cuadrado (fs. 243/268), tras analizar y ponderar datos provenientes de informantes calificados, arribando a un total de cuatrocientos cuarenta y cuatro mil quinientos nueve pesos con setenta y seis centavos (\$444.509,76); y la Dirección Provincial de Vialidad (f. 273) mediante el Expte. Adm. Nro. 16101-0125809-2 establece que el valor del metro cuadrado de los terrenos asciende a la suma de \$251,37. Por su parte, a fojas 293/369, obra una tasación elaborada por el representante de la demandada, en el cual, -tras efectuar un repaso de las diversas constancias probatorias agregadas en el expediente, caracterizar la zona en que se encuentran los inmuebles a expropiar y, el fin para los cuales han sido adquiridos-, señala que en tren de proponer una valuación de los inmuebles, los mismos serían considerados como "una única unidad comercial conformada por el precio de tres inmuebles de igual valor unitario todos frentistas a la Ruta Nacional N° 9". En tal sentido aplica el "método comparativo" con datos provenientes de antecedentes ubicados en las proximidades de los inmuebles a tasar, con cualidades análogas referidas a dimensiones, servicios, ubicación, etc. concluyendo con un valor base de \$477,60 el metro cuadrado. Asimismo, menciona las mejoras que dichos terrenos tenían: se habían vertido camiones de tierra y el perímetro del predio se encontraba cercado "con postes de quebracho e hilos de alambre" (sic), los que en su totalidad tienen un valor de \$131.565,53, que debe ser agregado al monto de la indemnización. También efectúa un adicional por gastos adicionales por la suma de \$1.101,68. En resumen, para el representante de los demandados, el valor total de los inmuebles a la fecha de toma de posesión sumando los conceptos "valor de terreno" y "valor de mejoras" asciende a \$1.187.587,89. A foja 397 obra el dictamen de la Comisión de Tasaciones, mediante Acta Número 414. En el mismo, el Presidente estima conveniente establecer el Valor Base Homogéneo (VBH) por metro cuadrado libre de mejoras para un terreno tipo de 300 metros cuadrados ubicados al Sur y al Norte de la Ruta Nacional N° 9. Para ello, luego de observar y comparar los datos aportados por la Oficina Técnica y por los del representante de la demandada establece que el VBH para los terrenos ubicados al Sur es de \$253,69 y, que para los terrenos ubicados al Norte de dicha ruta el VBH asciende a \$267,79, dando a entender que los terrenos situados en ese lado de la ruta tienen un valor mayor a los que se encuentran en el lado Sur. A su turno los miembros de la Comisión de Tasaciones, con la sola disidencia del representante de la expropiada, le asignan un valor a los terrenos a expropiar de quinientos mil novecientos noventa y nueve mil quinientos noventa y dos pesos con ochenta y seis centavos (\$599.592,86), a la fecha de la toma de posesión, tomando un valor base de \$251,37 el metro cuadrado. Como se expresó más arriba, la cuestión a resolver se limita a la determinación del monto de la indemnización expropiatoria, a cuyo fin resulta de primordial importancia el dictamen de la Comisión de Tasaciones. Sobre el tema constante jurisprudencia de esta Corte Suprema, siguiendo los precedentes del Máximo Tribunal Nacional, ha establecido que debe estarce a las conclusiones de aquél organismo salvo que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiestos en la determinación de los valores en razón de la fuerza probatoria que supone la idoneidad técnica de sus integrantes, los elementos de convicción en que se fundan y el grado de uniformidad con que se expiden (A. y S. T. 244 págs. 488/496; A. y S. T. 250 p 207/215; entre otros). En el presente caso, la valuación efectuada en la reunión del 24 de mayo de 2013, evidencia -en la decisión de la mayoría- omisiones que permiten prescindir del mismo. Es que si bien tal dictamen reviste singular importancia en el juicio expropiatorio, no obliga de modo necesario a los jueces (cf. AyS, T. 51, pág. 325; T. 56, pág. 49; T. 92, pág. 452; T. 97, pág. 364; T. 107, pág. 384; T. 212, pág. 451). En efecto, el precio de la Comisión de Tasaciones propuesto por su Presidente parte de tomar el valor que fijó la Comisión de Tierras a foja 287 -\$251,37 por metro cuadrado-. Ahora bien, ésta a los efectos de determinar el precio del bien a tasar, recabó información del Servicio de Catastro e Información Territorial Rosario y en Inmobiliarias de la zona, pero al momento de la tasación del terreno expropiado y a los fines de determinar el valor indemnizatorio que representa el justo precio de reposición del bien, tomó como base el proporcionado únicamente por la Dirección de Tasación y Valuación del Servicio de Catastro e Información Territorial, sin hacer ninguna consideración sobre los valores surgidos de las estimaciones realizadas por las Inmobiliarias de la

zona, no dando razón alguna a los efectos de justificar porqué si tenía distintos valores optó por uno sólo descartando los demás. Es decir, la Comisión de Tierras, en dictamen tomado luego por la Comisión de Tasaciones, fijó como valor base el dado por el Ente oficial, o sea, \$251,37 por metro cuadrado, sin motivar mínimamente porque descartó los \$400 por metro cuadrado informados por las Inmobiliarias, lo que descalifica el dictamen de ésta última. Además no se encuentran motivos para no ponderar a los fines de justipreciar la indemnización los precios dados por D.P.V. en los advenimientos celebrados con vecinos de la zona para lotes de similares características. En efecto, en la Comisión de Tasaciones el representante de la expropiada introduce como elementos probatorios los advenimientos de inmuebles con el mismo fin que el inmueble objeto de las presentes actuaciones identificándolos como quinto y sexto antecedente (v. f. 297-298), otorgándoles un valor a cada uno de ellos de \$314,21 y \$319,24 por metro cuadrado respectivamente. En este aspecto se ha dicho, que dichos avenimientos constituyen operaciones reales fehacientemente concretadas (...); no advirtiéndose razones que impidan que la información provenientes de estos avenimientos sirva como un dato más a tener en cuenta en la tarea de fijar el justiprecio (A. y S. T. 242, págs. 441-461). Siendo ello así, este Tribunal debe modificar el Valor Base Homogéneo al que arribó la Comisión de Tasaciones, y ponderar juntamente con ese valor los dados por las Inmobiliarias de la zona a la Dirección de Tierras y Contribuciones y por los valores pagados por la D.P.V. en los convenios de advenimiento celebrados en terrenos aldaños de similares características (\$314,21 y \$319,24). En esa tarea, entonces, si consideramos los \$251,37 fijados por la Comisión de Tasaciones, los \$400 que surgen de los informes inmobiliarios y, los \$314,21 y \$319,24 de los advenimientos y, los adaptamos por los coeficientes de ubicación y medida para cada uno de los lotes y a ese resultado lo dividimos por la cantidad total de metros cuadrados a expropiar -2385,30- arribamos a un Valor Base Homogéneo por metro cuadrado de \$300,36, que en definitiva es el que debe fijarse. El valor que se propone en esta sentencia supera por otro lado la suma de \$514.199,12, valor pretendido subsidiariamente por los demandados en la contestación de la demanda. De lo expuesto resulta que el monto a pagar por el bien expropiado, tomando el valor dado precedentemente multiplicándolo por la totalidad de los metros cuadrados a expropiar -2.385,30-, asciende a la suma de setecientos dieciséis mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos con setenta y un centavos (\$716.448,71) a la fecha de toma de posesión.

2. Solicita asimismo la expropiada la suma de sesenta y tres mil ciento ochenta y tres pesos (\$63.183) en concepto de mejoras por el agregado de tierras y su movimiento en el terreno. Dicha pretensión debe desestimarse. En efecto, el Valor Base Homogéneo fijado en la presente resolución, parte de considerar los terrenos expropiados como regulares en cuanto a su nivelación, por lo que mal podrían pretender los expropiados que se le abonen mejoras que ya han sido ponderadas al fijar el precio de la indemnización. Ello es así, ya que, sin perjuicio de lo constatado por Escribana Pública a foja 117 y de fecha posterior a la toma de posesión (15/02/2008) -donde surge que el terreno tiene montículos de tierra sobre el nivel del suelo, el terreno esta desperejo y tiene pastos de diversas variedades- los valores recabados por la Sub Dirección de Tierras y Contribuciones, que en definitiva son los que esta Corte toma para fijar el precio final, tuvo en cuenta que las fracciones de terrenos comprende suelos altos de gran calidad, para todo tipo de construcción, teniendo que agregar que cuentan con un gran drenaje (f. 287, pto. 2). Por otro lado, el perito de la parte demandada Ing. B. en su tasación incorpora dentro del concepto mejoras los valores por los postes y alambrados perimetrales, adoptando para los mismos una separación de 10 m. entre postes, con dos (2) varillas separadoras por tramo y 5 hilos de alambre San Martín. Se ha incluido la colocación de dos tranqueras livianas, de 3 m de ancho cada una, frentistas a cada una de las calles con que linda el predio (f. 311). Si se pretendiera el reconocimiento de los mismos, ello debe desestimarse, al no haber sido introducidos en la etapa procesal oportuna -contestación de la demanda-, y no se ha producido la pertinente prueba a su respecto. Por lo demás, siguiendo lo dicho por el oficial notificador a foja 36 vto. el terreno se encontraba a la fecha de toma de posesión con 2 varillas e hilo de alambre precario y postes con alambres precarios.

3. A los efectos de establecer el importe que aún resta abonar en autos, corresponderá deducir, de la suma reconocida, el monto dado en pago por la expropiante y oportunamente retirado por las demandadas a foja 79, esto es, \$65.595,75; lo que arroja un saldo de \$650.851,96. Sobre esa suma, y de conformidad con uniformes precedentes de este Tribunal (cf., entre otros, A. y S. T. 185, págs. 120, 125, 138, 143, 157, 162), se liquidarán intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/91, desde la fecha de toma de posesión (29/12/2008) hasta la 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.

4. En cuanto a las costas, atento la proporción existente entre las sumas pretendida, ofrecida y fijada, corresponde imponerlas a la expropiante (artículo 49, inciso 1, apartado a). Los Dres. Spuler, Netri y Falistocco, y Gastaldi expresaron idénticos fundamentos a los vertidos por el Dr. Gutiérrez y votaron en igual sentido.

2ª cuestión. - El Dr. Gutiérrez dijo: Atento al resultado obtenido al tratar la cuestión anterior, corresponde hacer lugar a la acción expropiatoria y, en consecuencia, declarar transferido a favor de la Dirección Provincial de Vialidad, previo pago del saldo indemnizatorio, los terrenos descriptos en esta sentencia. Fijar la indemnización total al 29/12/2008 (fecha de toma de posesión) en \$716.448,71 y condenar a la Dirección Provincial de Vialidad a

pagar a los expropiados el saldo adeudado de \$650.851,96, con más intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/1991, desde la fecha de la desposesión -29/12/2008- hasta la fecha del efectivo pago, si este se efectúa dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -la 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 a la expropiante. Los Dres. Spuler, Netri y Falistocco, y 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 Dirección Provincial de Vialidad, previo pago del saldo indemnizatorio, los terrenos descriptos en esta sentencia. Fijar la indemnización total al 29/12/2008 (fecha de toma de posesión) en \$716.448,71 y condenar a la Dirección Provincial de Vialidad a pagar a los expropiados el saldo adeudado de \$650.851,96 con más intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/91, desde la fecha de la desposesión -29/12/2008- hasta la fecha del efectivo pago, si este 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 a la expropiante. Regístrese y hágase saber. Roberto H. Falistocco. - María A. Gastaldi. - Rafael F. Gutiérrez. - Mario L. Netri. - Eduardo G. Spuler.  
015373E