

Expropiación Inversa Indemnización A Valores Actuales Principio De Justa Indemnización

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Expropiación inversa. Indemnización a valores actuales. Principio de justa indemnización En el marco de un juicio de expropiación inversa promovido contra la Provincia de Buenos Aires, se modifica el valor de las tierras expropiadas a valores reales más cercanos a la sentencia -y no a la época de la desposesión-; y se reconoce una suma por la desvalorización del remanente de la superficie expropiada. En la ciudad de La Plata, a los cuatro días del mes de Mayo del 2017 reunida la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en La Plata, en Acuerdo Ordinario, para pronunciar sentencia en la causa ?CULTURAGRO S.A.C/ FISCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/EXPROPIACION INVERSA?, en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 1 del Departamento Judicial La Plata (expte. N° -22693-), con arreglo al sorteo de ley, deberá observarse el siguiente orden de votación: Señores Jueces Dres. Gustavo Daniel Spacarotel, Claudia Angélica Matilde Milanta y Gustavo Juan De Santis. El Tribunal resolvió plantear la siguiente CUESTIONES: Primera: ¿Son admisibles las impugnaciones deducidas a fojas 544 por Fiscalía de Estado y a fojas 542 por la parte actora contra la sentencia de fs. 526/537? Segunda: En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN: A la primera cuestión planteada, el Dr. Spacarotel dijo: I. Apelada por ambas partes la sentencia de mérito dictada en autos (cfr. escritos de fs. 542 y 544), el juez de primera instancia concede ambos recursos con arreglo a lo dispuesto por el artículo 32 de la ley 5708 (v. proveídos de fs. 545), elevando las actuaciones a esta Alzada (art. 33, ley cit.). Una vez dictado el llamamiento de autos para sentencia (fs. 556), notificadas las partes (fs. 357 y 358/vta.) la parte actora a fs. 559/564 y Fiscalía de Estado a fs. 565/568vta. presentan en tiempo y forma la memoria que autoriza el artículo 33 de la ley 5708. Ahora bien, consentido por ambas partes el trámite impreso a las actuaciones, conforme proveído de fs. 556 debidamente notificado, corresponde ingresar en el tratamiento y decisión de sus fundamentos (cfr. arts. 33, 52 y concs., ley 5.708; en igual sentido lo resuelto -por mayoría- en las causas n° 9406, ?González Cane de Obliglio?, sent. del 22-X-09; n° 9483, ?Espuar S.A.?, sent. del 5-V-09; n° 9937, ?San Justo S.A.I.C.?, sent. del 24-II-10; n° 9913, ?Iglesias?, sent. del 29-IV-10; n° 9567, ?Savigliano?, sent. del 19-VIII-10; n° 10.240, ?Luis Gurevich S.A.C.I.? y n° 10.317, ?Morón?, ambas sentencias del 31-VIII-10; n° 10.915, ?Toledo?, sent. del 16-IX-10; N° 213, ?Milsztein?, sent. del 11-XI-10; N° 11.116, ?Sacheri?, sent. del 25-XI-10; n° 11.890, ?Textil San Remo S.A.?, sent. del 11-VIII-11, n° 13.981, ?Massaccesi?, sent. del 1-VIII-2013; n° 17.106, ?Paz Anchorena?, sent. del 5-XI-2015 y n° 16.835, ?Moreno?, sent. del 7-VI-16, entre muchas otras). II. Por las razones expuestas, considero que corresponde declarar la admisibilidad de los recursos de apelación interpuestos con arreglo al régimen jurídico aplicable (cfr. arts. 32, 33, 52 y concs., ley 5.708), debiéndose analizar y resolver la procedencia sustancial de sus fundamentos. Así lo voto. A la primera cuestión planteada, la Dra. Milanta dijo: Acuerdo con la solución propuesta por el juez que abre el acuerdo y considero, en consecuencia, que corresponde declarar la admisibilidad de los recursos de apelación interpuestos, en concordancia con los lineamientos jurisprudenciales citados en el voto que antecede y de conformidad con el régimen jurídico aplicable (conf. arts. 32, 33, 52 y concs., ley 5.708). Así lo voto. A la primera cuestión planteada, el Dr. De Santis dijo: Superada la cuestión relativa a la admisibilidad del recurso de apelación, con arreglo al criterio de mayoría expuesto en el precedente ?Bellina? (CCALP n° 3366), que se mantiene, y no obstante mis reservas de opinión, corresponde tener por admisibles a las impugnaciones deducidas. En ese marco, de conformidad al criterio que dejara expuesto en los precedentes que cita el primer voto (CCALP n° 3366, CCALP n° 6187, CCALP n° 6699 y CCALP n° 9937), entre otros, presto mi acuerdo a los votos antecedentes. Así, me expido en idéntico sentido. Así lo voto. A la segunda cuestión planteada, el Dr. Spacarotel dijo: I. Mediante la sentencia dictada a fojas 325/334, el juez a quo resolvió hacer lugar parcialmente la demanda de expropiación inversa promovida por CULTURAGRO S.A., contra la Provincia de Buenos Aires, declarando expropiada a su favor, una superficie total de 126,0718 Ha, designada catastralmente como Circunscripción XV, Parcela ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., y ..., del partido de General Villegas, previo pago de la indemnización que fija en la suma de pesos tres millones cuatrocientos diez mil trescientos setenta (\$ 3.410.370), con más los intereses que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósitos a treinta (30) días, a través del sistema Banca Internet Provincia, devengados desde el día 1-IX-2004 hasta su pago total. Finalmente, impone las costas en el orden causado (arts. 52, Ley 5708; y 68, 2ª parte del CPCC) y difiere la regulación de los honorarios profesionales para la oportunidad en que se encuentre firme la liquidación respectiva. II. Para así decidir, el juez de grado realizó una reseña de los antecedentes de la causa y las posiciones de los litigantes, mencionando en el considerando 1° los requisitos de procedencia de la acción, señalando que

de acuerdo a los términos en que quedaba trabada la relación jurídico procesal, debía determinarse el alcance de los rubros indemnizatorios, existiendo conformidad en cuanto a la procedencia de la expropiación, respecto a la fecha de desposesión (agosto de 2004) y superficie expropiada (aproximadamente 25 hectáreas).

1. A continuación, abordó la procedencia del reclamo indemnizatorio, comenzando por el valor de la tierra sujeta a expropiación, para lo cual consideró las siguientes cuestiones:

1.1. La parte actora reclama un resarcimiento por el rubro tierra de U\$S 7.800/Ha o \$ 31.044/Ha, correspondiente a la superficie directamente afectada, calculado ello al momento de interponer la demanda (conf. fs. 29); asimismo reclama una indemnización por desvalorización del remanente y solicita el pago de las "mejoras" necesarias para reestablecer la productividad del predio. Plantea que el cálculo debe realizarse a valores actuales, conforme al principio de la reparación integral, por lo que solicita la declaración de inconstitucionalidad de cualquier normativa que altere tal conclusión, es decir, el art. 8 de la Ley de Expropiaciones n° 5708 en tanto dispone que la determinación del valor indemnizatorio debe realizarse al momento de la desposesión.

1.2. La demandada ofreció: a) \$/Ha 4.000 por las parcelas ... y ..., b) \$/Ha 3.200 por la parcela ... y, c) \$/Ha 6.600 por el resto de las parcelas, estimación efectuada a la fecha de la desposesión (agosto de 2004). Asimismo, con sustento en el art. 8 de la ley 5708, se opone a la actualización del valor de la tierra, dado que sólo puede fijarse un justo valor a la época de la desposesión y, con respecto a la desvalorización del remanente sostiene que deberá utilizarse para su determinación un criterio prudente y razonable; mientras que en el caso de las mejoras a las que hace referencia la accionante, entiende que quedarán sujetas a lo que surja de la prueba a producirse.

1.3. Luego, el juez de grado señaló que la indemnización a la que tienen derecho los titulares debe representar el justo valor del bien expropiado a la época de la desposesión y que, si se determinara el precio del inmueble desposeído con arreglo a los valores actuales del mercado, fomentaría la especulación. A partir de ello, entendió que la solución de la ley 5708 que estipula que tanto el precio del bien como los intereses deben calcularse al momento de la desposesión para paliar la falta de uso y goce del bien, exhibe una lógica adecuada con el régimen normativo que le sirve de sostén (arts. 8 y 9) debiendo estimarse en el preciso momento de la desposesión, con independencia del menor o mayor valor que importe la obra. Cita la postura de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en las causas "Chaco, Provincia del c. Confederación General del Trabajo de la República Argentina s. expropiación" y "Rodríguez de Cayado María Lidia y otro c/ Fisco de La Provincia de Buenos Aires y otro s/Expropiación Inversa?", para desestimar el planteo de inconstitucionalidad del art. 8 de la ley 5708, así como de las normas que impiden la actualización (arts. 7 y 10 de la ley 23.928 y art. 4 de la ley 25.561). Concluye que, el criterio legal que establece que el valor del bien ha de fijarse al tiempo de la desposesión (con más los intereses debidos desde aquel momento), que sostuvo el Dr. Hitters en su voto -en minoría- del caso "Peralta Ramos, Esteban" (SCBA, causa C. 99.285, sent. del 17-IV-2013), supone una solución equitativa que compatibiliza los intereses públicos que motivaron la acción estatal con un ejercicio razonable del derecho de propiedad de la parte actora, y se ajusta a los criterios actuales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, intérprete última de la respectiva Convención.

1.4. A partir de tal postura, determina la valuación de la tierra afectada por la expropiación, considerando -en primer término- las características topográficas y ambientales y, en función de ello, las posibilidades de uso del suelo y su vocación, al momento del desapropio. Para ello, refiere a lo informado por el perito Ingeniero Hidráulico Nicolás Graziano, ofrecido por la demandada, quien expone que existen parcelas que componen el establecimiento rural de la parte actora que se encuentran inmersas dentro de la cuenca de la laguna La Picasa, otras parcelas se encuentran dentro del límite de cuenca y las restantes se ubican en la cuenca de aportes a la Cañada de Las Horquetas. Sobre algunas de las parcelas de las que se ubican dentro de la cuenca de la laguna La Picasa (Parcelas ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., y parte de la Parcela ...), se desarrolla la denominada "Franja Deprimida Central", que consiste en un sector bajo, que concentra los escurrimientos en épocas de excedencia hídrica hacia el cuerpo lagunar receptor (La Picasa). Asimismo, dicho perito sostiene que la parcela ... presenta en su interior un pequeño bajo o laguna temporaria y; que las parcelas ... y el límite oeste de la parcela ... presentan en su interior una hoya que las afecta en épocas de excedencias hídricas (fs. 303/304). Por otra parte, luego de analizar las imágenes satelitales anteriores a la ejecución de las obras en las parcelas del actor, el experto informa que solo el sector del campo que se encuentra afectado por la denominada "Franja Deprimida Central" -parcelas ..., ... y ...- presenta en épocas de excedencia hídrica, serios problemas de inundaciones generalizadas (fs. 305). Asimismo, al analizar las imágenes posteriores a la ejecución de las obras, el perito concluyó que "...el comportamiento del campo del actor frente a la ocurrencia de excedentes hídricos resulta muy similar a la que presentaba previa ejecución de las obras...Obviamente que los bajos u hoyas que presenta el predio (parcelas ..., ... y ...) no cambiarán y no estarán exentas de acumular excedentes, lo que se agrega ahora es la posibilidad de evacuar excedentes a través del Canal Principal Módulo I mejorando así de cierta manera el drenaje natural y regulando la llegada de excedentes desde la cuenca alta. El comportamiento hídrico del resto de las parcelas que componen el establecimiento no presenta modificaciones una vez ejecutadas las obras..." (fs. 312). A continuación, el iudex reseña el informe producido por el perito Ingeniero Agrónomo Eduardo L. Villamarín, también ofrecido por la Fiscalía de Estado, quien sostiene que dada la extensión superficial del establecimiento en cuestión se extiende por dos paisajes diferentes: del

camino vecinal hacia el norte se presenta un paisaje con sectores plano cóncavos inundable, con lagunas y cubetas; mientras que hacia el sur se observa un paisaje de médanos amplios bien definidos. Añade que de acuerdo a la clasificación del Mapa de Suelos de la Provincia de Buenos Aires, el campo posee una zona con aptitud productiva ganadera y otra agrícola-ganadero (fs. 336 vta). Establece como valor práctico de tasación la suma de \$ 6.750/Ha para las tierras afectadas por los Módulos II y III, y \$ 4.000/Ha para las tierras afectadas por el Módulo I; lo que en total da la suma de pesos seiscientos sesenta y dos mil cuatrocientos cincuenta con 10/100 (\$ 662.450,1), para un total de 126,0718 Has. (fs. 340 vta). Asimismo, menciona las apreciaciones que surgen del informe elaborado por el perito ofrecido por la parte actora, el ingeniero civil Eloy Pablo Bona, luego de efectuar una pormenorizada descripción de la zona dónde se encuentra ubicado el campo de autos y de las obras llevadas a cabo por la demandada, ha concluido que el denominado "canal de vinculación", no se ha construido para beneficiar al campo de la actora sacando excesos hídricos de sus bajos, sino para sacar agua de La Picasa cuyos desbordes jamás llegaron al campo de Culturagro S.A. En virtud de ello, explica el experto que las obras en cuestión no han significado un beneficio directo para el campo de la demandante, sino por el contrario, ha representado el aporte de aguas provenientes de cuencas foráneas. Por otra parte, el perito Ingeniero Agrónomo Juan Carlos Zubia, también ofrecido por la accionante, concluyó que el valor de la superficie expropiada a la fecha de la desposesión (agosto de 2004) es de \$ 6.900/Ha, es decir un total de pesos novecientos veintitrés mil cuarenta y nueve con noventa y ocho (\$ 923.049,98) para un total de 133,77536 Has. Por último, el sentenciante menciona el informe efectuado por el perito tercero designado en autos, el Ingeniero Agrónomo Fernando Marcelo Ireba; quien luego de efectuar una descripción somera de los suelos presentes en la estancia Huigilo, propiedad de la accionante, estableció el valor de la tierra expropiada al mes de agosto de 2004, en la suma de \$5.300/Ha, es decir un total de pesos novecientos cuarenta y tres mil veinte (\$ 943.020) para un total de 133,77536 Has. (fs. 455 vta.). De tales elementos probatorios, concluye el magistrado de grado que no advirtiéndose entre las mismas diferencias sustanciales en cuanto al valor unitario por hectárea, resulta prudente y equitativo establecer el monto indemnizable en el valor promedio de las mismas, teniendo en cuenta los distintos valores ofrecidos por el perito de Fiscalía de Estado. Atento a ello, determina que el valor por hectárea a indemnizar corresponde a la suma de pesos cinco mil ochocientos cincuenta y ocho (\$ 5.858/Ha), valor que debe multiplicarse por el total de las hectáreas comprometidas en la expropiación. En este punto advierte una disparidad en relación a la superficie a expropiar, en tanto en el escrito de demanda, la parte actora reclama por un total de 127,7168 Ha; el ingeniero Agrónomo Juan Carlos Zubia y el ingeniero agrónomo Fernando Marcelo Ireba, establecen un total de 133,77536 Ha. y el ingeniero agrónomo Eduardo L. Villamarín, ofrecido por la Fiscalía de Estado establece un total de 126,0718 Has. Del análisis de la documentación obrante en autos, establece que esa diferencia surge por no haber sido incluidas las parcelas ..., ..., ... en el escrito de demanda; motivo por el cual las excluye del proceso, quedando de ese modo un total de hectáreas afectadas por las obras en cuestión de 126,0718 Ha. En virtud de ello, determina el valor de la tierra expropiada libre de mejoras al momento de la desposesión, en la suma de pesos setecientos treinta y ocho mil ciento ocho (\$ 738.108); con más los intereses legales correspondientes. 1.5. A continuación, analiza el reclamo de la actora por el concepto de la desvalorización de la tierra no expropiada en virtud de la división que sufrió el campo como consecuencia de la canalización. Para ello, refiere a la pericia producida por el Ingeniero Agrónomo Juan Carlos Zubia, quien sostuvo en su informe que las obras y su magnitud han modificado las características del área por las cuales transcurren, reduciendo la capacidad productiva del campo en cuestión. Refiere que antes de efectuarse las obras, en las áreas de sus emplazamientos no existía ningún curso de agua natural, ni cañada, pues el nivel altimétrico de dichos sectores no lo permitía y que las aguas son introducidas en el área del bien en cuestión por las obras construidas, trayéndolas de otras zonas, con todos los perjuicios que ello trae aparejado por lo cual estima la desvalorización de la tierra no expropiada, en un diez por ciento (10%) de la superficie total del campo. Considerando el valor por hectárea en \$ 6.900/Ha, y teniendo el campo unas 5.800 Has., le da un total de pesos tres millones novecientos ocho mil doscientos cincuenta y siete con cuarenta y seis (\$ 3.908.257,46) a la fecha de la desposesión (fs. 261 vta). Continúa analizando la pericia producida por el perito ofrecido por la Fiscalía de Estado, Ingeniero agrónomo Eduardo L. Villamarín, quien al referirse al desmejoramiento del remanente, expone que dada las características de la obra, no se ha producido una disminución en la capacidad productiva de la fracción, toda vez que, la misma no influye negativamente sobre los rendimientos obtenidos en el establecimiento y no ha ocasionado la modificación del destino de las tierras. En esa línea, este perito reconoce una desvalorización únicamente en las parcelas ..., ..., ... y ..., por considerar que son las parcelas que más inconvenientes tienen en cuanto a la movilidad y comunicación, fijando el monto de dicha desvalorización en la suma de pesos quinientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y seis (\$ 595.886), cifra que surge de estimar la devaluación en cuestión entre un 5% y un 15% según la parcela que se trate. Por último, menciona que el ingeniero agrónomo Fernando Marcelo Ireba, también estima el porcentaje de depreciación entre el 5% y el 15%, estableciendo el valor total respecto de la superficie remanente en la suma de pesos tres millones setenta y seis mil ochocientos nueve (\$ 3.076.809). Del análisis de tales elementos y de la documentación agregada como prueba, el juez de grado advierte que

si bien el campo propiedad de la accionante, posee zonas bajas con algún que otro encharcamiento natural que puede verse afectado en épocas de excedencias hídricas, de las imágenes satelitales obrantes a fs. 277, 278 y 288, puede observarse las mencionadas zonas bajas ubicadas en el extremo norte del predio (parcelas ..., ... y, ... - croquis de fs. 424); asimismo observa que no es menos cierto que el campo en cuestión no se encuentra ubicado en una zona inundable; que no se encontraba atravesado -previo a la realización de la obra- por ningún curso natural de agua y que; con la construcción de los canales en cuestión, sufrió la incorporación dentro de su predio de cursos de aguas provenientes de cuencas externas. A partir del análisis de tales elementos, estimó razonable reconocer la existencia de una depreciación del total del remanente del campo en cuestión, atento a las particularidades del predio el que no presentaba naturalmente ninguna cañada o bañado, dejando a salvo que en otras causas que se vinculan con la misma obra ?Plan Maestro Integral para el Río Salado?, tal concepto no había prosperado. Finalmente, estimó la desvalorización de la tierra no expropiada, en un ocho por ciento (8%) equivalente a la suma de pesos dos millones doscientos ochenta mil cincuenta y ocho (\$ 2.280.058) con más los intereses legales correspondientes, considerando que la superficie expropiada es de 126,0718 Ha. 1.6. La parte actora reclama el pago de las ?mejoras?, para la construcción de tres aguadas completas, tres puentes, colocación de alambrados, tranqueras en los extremos de los puentes y alambrados tipo ?embudo? entre dichas tranqueras, como así también la colocación de compuertas o esclusas automáticas. El juez de grado rechaza el rubro en cuestión, ante la ausencia de prueba clara y precisa acerca de esa relación causal, así como también, los gastos de mantenimiento que dichas mejoras insumirán como costos fijos de la producción agropecuaria. Asimismo, descarta la procedencia de reconocer como mejoras alcantarillas, compuertas, esclusas y vados a fin de restablecer el drenaje del predio rural, por entender que si luego de transcurridos diez años desde la construcción del canal el anegamiento no se produjo, tal circunstancia sería un daño hipotético o eventual y no, una consecuencia forzosa y directa de la expropiación. Distinta solución adopta en relación al reclamo por la construcción de tres nuevos puentes, los que según la pericia efectuada por el Ingeniero Zubia, deben ubicarse en las parcelas ..., ...y ... En este rubro advierte el juez de grado que, de acuerdo al croquis de fs. 424, aportado por el Ingeniero Ireba, las parcelas ... y ... ya cuentan con puentes construidos que solucionaría el problema de su comunicación, no así la parcela ..., la cual carece de puente e incluso, el propio perito ofrecido por la Fiscalía de Estado, reconoció que dicha parcela es la mayormente afectada en tanto no cuenta con una vía de comunicación entre sus remanentes. En virtud de ello, estimó prudente reconocer la construcción de un puente de 20 metros, conforme lo aconsejan los peritos Bona y Zubia, calculando su valor en la suma de pesos trescientos noventa y dos mil doscientos cuatro (\$ 392.204), monto promedio respecto de los valores calculados por los peritos de ambas partes en tanto no existe entre los mismos diferencias sustanciales. 1.7. En cuanto a la fecha de la desposesión, el a quo la fija en el día 1-IX-2004, previa aclaración que no surge de autos la fecha exacta de la misma, sino que ambas partes hacen mención a ?agosto de 2004?. 1.8. A tales sumas adiciona los intereses legales a que se refiere el art. 8 de la ley 5708, desde el mes de agosto de 2004 hasta su pago total, de acuerdo con la tasa pasiva prevista para las operaciones de depósito realizadas a través de internet que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días. 1.9. Fija las costas por su orden, aclarando que, si bien es cierto que la suma reconocida a la parte actora se acerca más al ofrecimiento efectuado por la Fiscalía de Estado que a las peticiones introducidas en la demanda, también lo es que los actores pudieron considerarse con derecho a demandar con alcance de lo pretendido (actualización de los valores de la tierra expropiada) y, toda vez que la solución que adopta constituye un apartamiento fundado de precedentes de la Suprema Corte local, invocados en la demanda, juzga razonable distribuir las costas en el orden causado (art. 52 de la ley 5708; art. 68, 2ª parte del CPCC; y doct. SCBA, causa C. 83.158 ?Regis?, sent. del 30-III-2010). II. La parte actora, expresa agravios de acuerdo a los siguientes conceptos: a) Superficie afectada: se agravia de la superficie afectada que reconociera el juez de grado, al no haber incluido en el cálculo la totalidad de las hectáreas que fueron identificadas a partir de la aprobación de los planos de mensura y afectación realizados por los organismos públicos de los que surge un total de 133 hectáreas, 77 áreas, 53 centiáreas y 6dm², cálculo que también tiene respaldo en las pericias producidas en autos. b) Valor actual de la tierra libre de mejoras: sostiene que el valor asignado a este rubro en la sentencia de grado resulta injusto, erróneo, no ajustado a las probanzas de autos, ni a la realidad, lo cual provoca un perjuicio concreto a la actora toda vez que no se le abonaría el justo precio, concretamente el valor de reposición del bien. Aduce que el juez de grado se ha ajustado de manera literal a la letra del art. 8º de la ley 5708, que establece de una manera aparentemente inelástica, que el valor del bien debe ser fijado a la época de la desposesión; cuestión que -enfatisa- ha sido superada por la doctrina con sustento en el principio de congruencia y el derecho constitucional de propiedad. Puntualiza que erróneamente el juez de grado consideró el monto calculado por el Ingeniero Agrónomo Ireba en pesos, cuando la tasación del perito había sido expresada en dólares, por lo que luego de citar los precedentes de la Suprema Corte local que considera aplicables al sub lite, solicita se fije el valor indemnizatorio sobre la base de un valor promedio de los montos calculados por las pericias de autos. c) Depreciación o desvalorización del remanente: no discute ni la superficie remanente reconocida ni el 8% determinado en la sentencia, solamente pretende que el cálculo se realice sobre la base del cálculo del valor de

la tierra, tal como lo solicita en el agravio anterior. d) Mejoras: reclama el reconocimiento de la instalación de alambrados; alcantarillas y exclusas; se agravia del valor considerado para la construcción de un puente; costos fijos de la explotación; aguadas y tranqueras. En cuanto a los alambrados, peticiona se reconozca la reposición efectuada por la propietaria de 2500 metros y los gastos de conservación de todo el perímetro (35.000 metros), cita los resultados de las pericias y la obligación que emana del Código Rural en cuanto a la reposición de los alambrados cuando se dividen parcelas. En cuanto a la necesidad de realizar alcantarillas, se apoya en el dictamen del Ingeniero Civil Bona, el que de acuerdo al estudio hidráulico calcula la cantidad de doce. Se agravia del monto reconocido para la construcción de un puente por desacertado y postula se lo eleve a la suma de \$ 857.938 monto que surge de la pericia del Ingeniero Bona. Apoya su reclamo en concepto de construcción de aguadas con sustento en la pericia del Ingeniero Agrónomo Zubia (punto 4) y tranqueras (punto 5.2) necesarias para evitar la caída del ganado a los canales. e) Costas: por último, conforme el valor de tierra que postula, solicita que se impongan las costas de ambas instancias a la parte demandada conforme lo prescripto por el art. 37 de la ley 5708 y, en subsidio reserva el caso federal. III. Por su parte, la demandada en su memoria de fs. 565/568vta. se agravia del cálculo efectuado por el juez de grado en relación al valor de la tierra expropiada libre de mejoras, señalado que resulta erróneo, por lo que solicita se modifique en la suma de \$ 723.336,95 (a la fecha de la desposesión). En otro orden, se agravia del porcentaje (8%) estimado por el juez de grado en concepto de desvalorización del remanente, dado que el único elemento tenido en cuenta por el juzgador ha sido el hecho de que con la obra se incorporó el cauce de aguas extra, sin considerar que la construcción de la obra no ha afectado los accesos y salidas de las parcelas, que las superficies ocupadas representan una mínima parte del total de las mismas, ya que si se considera la superficie a expropiar representa el 4,06% mientras que si se toma la superficie total del establecimiento (5.798has) el porcentaje se retrae al 2,1%. Señala que la construcción de la obra no ha producido cambio o merma en la producción, más allá de la superficie ocupada, lo que es compensado con la indemnización. Asimismo, refiere que la comunicación entre los remanentes del establecimiento ha sido restituida y garantizada con la construcción de diez puentes que han sido colocados en cada uno de los caminos internos con que contaba el establecimiento, con excepción de la parcela ..., a la que con el punto 4.4 de su sentencia le reconoce e indemniza la construcción de un puente, sin dejar sectores aislados o inaccesibles. Añade que, teniendo en cuenta que se ha dado cumplimiento a lo solicitado por el propietario en el Anexo al Permiso de Paso (Anexo IX) del Acta de Autorización para la Construcción de la Obra, el porcentaje determinado por la sentencia sobre la totalidad del establecimiento resulta excesivo e irrazonable. Propicia se considere, en este aspecto, la pericia del Ingeniero Villarín quien determina diferentes porcentajes de acuerdo con la depreciación que sufre cada una de las parcelas. Por último, en subsidio mantiene el caso federal. IV. En un análisis integral que requiere la valoración de las probanzas agregadas en autos, teniendo en cuenta la naturaleza de los hechos, y los agravios, adelanto que el recurso de la parte actora habrá de prosperar parcialmente, desestimándose el recurso de la accionada en cuanto se agravia del reconocimiento de la desvalorización del remanente y de la valoración de la prueba en el sentido que postula. 1. Superficie a expropiar: La parte actora se agravia de la superficie expropiada determinara por el juez de grado -126.0718 ha (ver consid. 2.3.2, fs. 531/vta.)- conforme el objeto de demanda y traba de la litis. Aduce que con posterioridad a la presentación de la demanda, se incluyeron las parcelas ..., ..., ... y ..., según planos de mensura y afectación de tales parcelas. Ahora bien, si bien el Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires incluyó como parcelas afectadas las mencionadas precedentemente (ver fs. 87), no solamente no fueron objeto de petición en la demanda, sino que tampoco fueron motivo de ampliación de la demanda, ni de reserva para alguna para el supuesto de que se identificase de acuerdo a planos y peritajes mayor superficie que la individualizada por la actora. De suyo, tales parcelas no fueron objeto ni de la contestación de Fiscalía de Estado, ni tampoco peritadas por el perito de la demandada. Bajo esos extremos, coincido con el reconocimiento de la superficie a expropiar que integrara la litis, toda vez que, un pronunciamiento contrario afectaría el principio de congruencia en su vinculación con el derecho de defensa en juicio (arts. 34 inc. 4° y 163 inc. 6°, 1° párr. del CPCC). 2. Fijación a valores actuales y no a la fecha de desposesión: Tales extremos, han sido abordados por esta Alzada en precedentes de análoga configuración (conf. causas n° 12.968, D Acunto, sent. del 30-8-12; n° 13.474, ?Lorda?, sent. del 6-12-12; n° 11.116, ?Sacheri?, sent. del 25-XI-10 y n° 13.811, ?Santiano?, sent. del 27-6-13; sent. del 27-VI-13; N° 13.981, ?Massaccesi?, sent. del 1-VIII-13; n° 9298, ?La Mariucha S.A.?, sent. del 9-XII-14; n° 16.024, ?Cumeco?, sent. del 16-VII-15 y más recientemente causas n° 16.835, ?Moreno?, sent. del 7-6-16 y n° 8896, ?Don Luis Urbano SA AGROP. COM y MANDAT?, sent. del 2-2-97), cuyos fundamentos juzgo plenamente aplicables al sub lite. En efecto, allí se sostuvo que la transferencia forzosa de un bien particular al Estado con finalidad de interés colectivo, implica necesariamente la reparación a cargo del común de todo cuanto impacte la medida general en el patrimonio singular, resultando ostensible -desde ese vértice- que la interpretación del artículo 8 de la ley 5708 debe guardar necesaria y suficiente armonía con las garantías constitucionales, frente a un contexto indemnizatorio que reconoce fuente directa en la Constitución Nacional, no sólo por todo cuanto establece su artículo 17, en términos de preservación del derecho de propiedad confinando la expropiación al requisito de la previa indemnización, sino

también por lo que establece la cláusula 16, tutelando la regla de igualdad en las cargas públicas (conf. lo expresado en el primer voto -al cual adherí- en las causas n° 12.968 y n° 13.474 antes citadas, reiterado en posteriores pronunciamientos). Siendo ello así, la decisión impugnada, en tanto se aparta de la doctrina legal sentada por el máximo Tribunal local (causas C.101.107, ?Arbizu? y C.98.321, ?Larrosa?, v. considerando III.1), debe ser en este aspecto revocada. En efecto, el criterio mayoritario sustentado por la Suprema Corte local en las causas C.101.107 (?Arbizu?, sent. del 23-III-10), C.100.908 (?Ormaechea?, sent. del 14-VII-10), C.98.321 (?Larrosa?, sent. del 5-X-11) y C.99.285 ("Peralta Ramos?", sent. del 17-IV-13) -entre otras-, dejó establecido que ?la indemnización debe ser justa, es decir, no puede ser fuente de enriquecimiento para el expropiado, ni puede disminuir tampoco su patrimonio y constituye, en el concepto constitucional y en el de la normativa legal específica, un valor equivalente al que en economía se designa como ?valor de cambio?, puesto que la indemnización reemplaza a la cosa en el patrimonio expropiado. El Estado cancela su deuda solamente cuando paga una suma de dinero cuyo valor real y adquisitivo equivale, en ese momento, al valor del bien, con lo cual la obligación del expropiante no consiste en dar una cantidad de moneda, sino en reparar un valor patrimonial?, señalándose además que la mora en el pago en la que incurre el Estado, al no cumplir la exigencia constitucional de que la indemnización debe ser previa al acto expropiatorio, en modo alguno puede beneficiar al expropiante moroso que dejó de cumplir su fundamental deber (cfr. voto doctor de Lázari en la causa C.99.285 cit.). Bajo tal línea de interpretación, considero adecuado en el sub lite, modificar el valor de las tierras expropiadas a los valores reales que estén más cercanos a la sentencia y no a la época de la desposesión, por aplicación del principio de "justa indemnización" -reparación justa, actual e integral del bien expropiado- (arts. 17, Const. nac. y 31, Const. prov.; causa SCBA C.99.285 y sus citas: CSJN, Fallos: 268:112; 317:377, entre otras). Por ello, habré de evaluar los elementos probatorios obrantes en el sub lite de acuerdo a las pautas fijadas en los antecedentes citados, para determinar el valor indemnizatorio de la superficie expropiada a favor de la Provincia de Buenos Aires por un total de 126.0718 has por la obra pública ?Obras Internas Cuenca Laguna La Picasa (Módulos I, II y III)? realizada por la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación en el marco del Plan Control de Inundaciones (decreto n° 1381/2001). En ese orden, cabe precisar que la pericia realizada a fojas 254/263 por el Ingeniero Agrónomo Juan Carlos Zubia, consigna la tasación expresada a la fecha de la desposesión (agosto 2004) por un valor de \$ 6.900 y al año 2012 por un valor de \$ 36.105. Por otra parte, el perito Ingeniero Agrónomo Eduardo L. Villamarín, designado por la demandada, estima el valor unitario medio de la hectárea en la suma de \$ 6.750 para las tierras de los Módulos II y III y \$ 4.000 para el Módulo I, al mes de agosto de 2004, estimando un monto indemnizatorio por el rubro en la suma de \$ 662.450,1 (ver fs. 340/vta.). Previa impugnación por parte de la parte actora (fs. 357/359), el perito contesta (fs. 368/vta.) reafirmando la tasación que efectuara a agosto de 2004 y aclarando que la tasación comprendió las parcelas identificadas por el actor en la demanda como afectadas a las obras hidráulicas, desprendiéndose de la impugnación la existencia de cuatro parcelas más (... y ...). Asimismo, en tal presentación rectifica un error de tipeo respecto del informe pericial estimando que para la parcela ... le corresponde un monto indemnizatorio de \$ 150.484,4 (37,5121 has x \$/ha 4.000) por el Módulo I lo que hace un total para esta obra de \$ 282.232,4 (fs. 368/vta.). El perito Ingeniero Agrónomo, Fernando Marcelo Ireba, practica una estimación del valor de la superficie expropiada para el mes de agosto en un valor promedio por hectárea de U\$S 2.350/\$ 7.049 y para el mes de abril de 2015 lo calcula en U\$S 6.650,24/\$ 58.788,10 (ver fs. 455vta./456 y fs. 471). En razón de ello y considerando que la tasación efectuada por el perito Ing. Ireba resultar ser de fecha más cercana a la sentencia -abril 2015- (cfr. causa SCBA C.99.285 y sus citas: CSJN, Fallos: 268:112; 317:377, entre otras), sin que medien razones para apartarse de tal experticia, se deriva que el monto de la indemnización por este rubro debe incrementarse tomando como pauta de cálculo el monto por hectárea de \$ 58.788,1 lo cual, conforme lo resuelto en cuanto a la superficie expropiada en el acápite anterior, arroja una suma de PESOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS VEINTIUNO (\$7.411.521) prosperando en este sentido, el agravio deducido por la actora apelante. 3. Depreciación del remanente: el juez de grado reconoció una depreciación del total del remanente del campo en cuestión la cual estimó en un 8%, teniendo en cuenta los porcentajes calculados por los distintos peritos, sobre la superficie expropiada de 126.0718 ha. Para ello, previa reseña de los resultados de las pericias practicadas, puntualizó que a diferencia de otras causas vinculadas a la misma obra ?Plan Maestro Integral para el Río Salado?, procedía su reconocimiento, toda vez que la obra, en este caso, incorporó el cauce de aguas extrañas a un predio que anteriormente no poseía ninguna cañada o bañado. En este aspecto, no advierto error de juzgamiento en el porcentaje estimado por el juez de grado de acuerdo al resultado de las pericias que, en este punto arrojan entre el 5 % y el 15 % según la parcela que se trate. No obstante, del análisis de las pericias estimo que la suma a considerarse por este concepto debe ser la estimada por el perito Ireba, al que he seguido para estimar el valor de la tierra expropiada, valores calculados a agosto de 2015 en este rubro, descontando los valores calculados por las parcelas que no integran la litis, lo cual arroja una suma de PESOS VEINTE MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE (\$ 20.214.189) (ver fs. 458/vta.). 4. Mejoras: 4.1. Instalación de alambrados y mantenimiento de los mismos: la valoración de la prueba efectuada por el juez de grado (v. consid. 4.1 y 4.2), a la que

remito por razones de brevedad, forma mi convicción en relación a la ausencia de demostración de la necesidad de tales mejoras, así como también, respecto de la improcedencia de reconocer monto alguno para su mantenimiento futuro, ello conforme surge de las pericias citadas en la sentencia de grado, por un lado, la pericia del Ing. Villamarín quien considera que no resulta necesario la construcción de nuevas mejoras y por el otro, la opinión del Ing. Zubía el que informa sobre la reinstalación por parte de los propietarios de 2500 m de alambrados (conf. 261/vta.) (art. 384, CPCC), menos aún procede el reconocimiento de gastos futuros (art. 8 de la ley 5708), sin que se evidencie error de juzgamiento en la decisión que los desconoce.

4.2 Alcantarillas y exclusas: la parte actora se agravia de la decisión de grado que rechazó la indemnización en concepto de alcantarillas, compuertas, exclusas y vados para restablecer el drenaje del predio, sobre la base que si bien el Ingeniero Civil Bona, perito designado por la parte actora, argumentó a favor de la construcción de doce alcantarillas, para evitar un posible desborde del canal, en los hechos, durante diez años desde la construcción del canal ese fenómeno no ha tenido lugar, por lo cual tal daño resulta hipotético o eventual, el que una vez acaecido, encontrará andamio por los procesos ordinarios. En ese sentido, coincido con lo decidido por el juez de grado, ante la ausencia de comprobación de tal extremo, resultando ambigua la descripción del perito, en tanto menciona que "...el propietario ha tenido que efectuar varias de las alcantarillas; cuando corresponde al Estado Provincial a través de la empresa constructora designada esa tarea? (ver fs. 182/vta.; art. 375 del CPCC).

4.3. Valor considerado para la construcción de un puente: la actora se agravia del monto reconocido para la construcción de un puente de 20 metros por insuficiente (\$392.204) y postula se lo eleve a la suma de \$ 857.938 monto que surge de la pericia del Ingeniero Bona. En ese orden, el valor reconocido por la decisión de grado surge de un promedio de los valores calculados por los peritos de ambas partes conforme montos considerados por los peritos a fs. 195vta. y 347, para un puente de 20/24 metros de largo, no resultando procedente el agravio que trae la actora a esta Alzada sobre la base de una cotización para la realización de un puente de 50 metros de largo tal como prosperó en la instancia de grado (ver fs. 190vta.).

4.4. Costos fijos de la explotación; aguadas y tranqueras: parte de estos agravios han sido desestimados en el punto 4.1, restando considerar la procedencia de la colocación de tranqueras, agravio que prospera tal como surge de la pericia del Ing. Zubía (punto 5.2) de la cual surge la necesidad de instalación de tranqueras dobles en el sector de instalación de los puentes en ambos extremos, por lo que propicio el reconocimiento de la suma estimada de \$ 65.000 (fs. 262).

5. Finalmente, corresponde considerar el cuestionamiento relativo a la imposición de las costas procesales, las que estimara el juez de grado en el orden causado (ver fs. 537). La actora efectúa distintas consideraciones respecto de la imposición de costas, cuestionando la sentencia en la parte que las distribuye conforme lo normado en los artículos 52 de la ley y 68, 2da. parte, del CPCC, y solicitando se impongan a la accionada. Sentado lo que antecede, y en virtud de la adecuación efectuada por esta Alzada del monto indemnizatorio correspondiente al valor tierra libre de mejoras, estimo que corresponde modificar la distribución de las costas (art. 274, CPCC), fijando las de la instancia de grado a cargo de la demandada (arts. 68, 1a. pte. y 274, CPCC; art. 52, ley 5708; cfr. causas CALP n° 9298, ?La Mariucha S.A.?, sent. del 9-XII-2014; n° 15.982, ?Campomar?, causa n° 11.300, ?Querencia de los Recuerdos S.A.?, n° 8896, ?Don Luis Urbano?, entre otras). Por lo demás, y según el entendimiento propuesto por las partes, el valor por el que prospera la demanda en esta instancia, en su comparación con la oferta de la demandada y la estimación de la parte actora, revela el mismo criterio de imposición de costas, esto es, al Fisco demandado (art. 37, ley 5708, cfr. causas n° 9298; n° 15.982, n° 11.300 y n° 8896 citadas).

V. Con arreglo a las consideraciones desarrolladas, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por la parte actora, modificando la sentencia de grado en cuanto a los siguientes rubros: a) monto indemnizatorio por el valor de la tierra libre de mejoras, el que se fija para la totalidad de la superficie expropiada (126.0718 ha) en la suma de pesos siete millones cuatrocientos once mil quinientos veintiuno (\$ 7.411.521); b) por desvalorización del remanente de la superficie expropiada (8 %), se fija la suma de pesos veinte millones doscientos catorce mil ciento ochenta y nueve (\$ 20.214.189); c) en concepto de tranqueras, se establece la suma de pesos sesenta y cinco mil (\$ 65.000); d) ello, con más intereses desde la fecha de desposesión -1° de septiembre de 2004- a la tasa digital que abone el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días, por los distintos períodos y hasta el efectivo pago, confirmándola en lo demás (conf. arts. 8, 9, 12, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 41, 52 y concs., ley 5.708), conforme sentencia de grado, aspecto que no fuera materia de agravios, a excepción del monto reconocido en concepto de tranqueras, el que devengará intereses desde la notificación de sentencia. e) costas de ambas instancias a la demandada vencida (art. 274, CPCC; art. 52 y 37 ley 5.708). Así lo voto.

A la segunda cuestión planteada, la Dra. Milanta dijo: I.- Comparto parcialmente la propuesta decisoria formulada por el magistrado de primer orden, con el alcance que a continuación se establece.

1. Con relación al cuestionamiento respecto de la superficie sujeta a expropiación, coincido con el voto Dr. Spacarotel y por sus fundamentos, concluyo que el agravio de la actora no es de recibo.

2. Respecto del valor de la tierra sujeta a expropiación, comparto también el criterio y la solución brindada por el juez que abre el acuerdo.

3. Discrepo, en cambio, respecto del tratamiento efectuado para el concepto ?desvalorización del remanente?. Cabe señalar, en primer lugar y a diferencia de lo afirmado por la actora en su recurso (v. esp. fs. 562), que la accionada negó en su contestación de demanda (v. esp. fs. 107 vta.)

que correspondía indemnizar el rubro ?depreciación del remanente?, de conformidad con el art. 10 de la Ley N° 5.708. Sin embargo, el iudex reconoció dicho concepto en el decisorio (v. fs. 532 vta./533 vta.), el que fue impugnado por la demandada expresando que ?el porcentaje determinado por en la sentencia de grado para la desvalorización del remanente sobre la totalidad del establecimiento resulta excesivo e irrazonable. Siendo ello así, deberá ser revocada en este aspecto. En tal sentido, se propicia lo determinado por el Ingeniero Villamarin en su pericia, al determinar diferentes porcentajes de acuerdo con la depreciación que sufre cada una de las parcelas? (fs. 567 vta.). De lo expuesto se deduce que el agravio en tratamiento se limita, únicamente, a cuestionar la fijación de un monto de indemnización por desvalorización del remanente para la totalidad del establecimiento, propiciando se determine según la pericia efectuada por el Ing. Villamarín, por lo que exclusivamente a este tópico se circunscribe -en lo concerniente a este planteo- la apertura de la jurisdicción en esta instancia, la que no alcanza, por ende, a la procedencia de la indemnización por el concepto indicado, por no constituir ello materia de cuestionamiento. En este punto, es dable señalar que esta Alzada sostuvo, en la causa N° 15.982 (?Campomar?, sent. del 22-XII-2015) y respecto del rubro en tratamiento, que ?no basta invocar -a tal fin- el mero fraccionamiento del predio para que se incluya un rubro indemnizatorio por tal concepto, sino que debe probarse efectivamente la desvalorización sufrida por la fracción remanente?. Sentado ello y en atención a la impugnación formulada por la demandada, cabe señalar que le asiste la razón en su planteo, pues no cabe establecer la indemnización por desvalorización del remanente respecto de la totalidad del predio de la actora. Lo expuesto, es en virtud del art. 10 de la ley 5708, que habilita la indemnización por la depreciación que sufra el remanente que queda en poder del propietario, como consecuencia de una expropiación parcial, considerando entre los hechos que han dado lugar a dicha depreciación, la dificultad de acceso a la parcela que queda en poder del expropiado o la disminución de la utilidad de sus mejoras (doct. C.S.J.N. Fallos 211:700; 219:440; 220:314; 222:272 y doct. causa C. 83.282, sent. del 8-III-2007; esta Alzada en la causa N° 15.982, citada), circunstancias no acreditadas en el presente caso respecto de la totalidad del establecimiento. En efecto, se advierte de la lectura de los informes periciales de los Ing. Agrónomos Villamarín (esp. fs. 341 vta.) e Ireba (esp. fs. 468) que la reglamentación del Código Rural ha establecido superficies de unidad económica de referencia -o mínima- para evaluar los estudios agroeconómicos de cada partido, y para cada sistema productivo característico de los partidos, y el Partido General Villegas tiene asignadas como superficie de Unidad Económica de Referencia o Mínima para cada sistema productivo de: a) Agricultura, 100 hectáreas; b) Invernada, 150 hectáreas; Tambo, 100 hectáreas. Según indica el Ing. Ireba en su informe (f. fs. 468), solamente existen dos parcelas con remanentes menores de superficie, que resultan inferiores a 100 hectáreas, en tanto que las restantes superan la Unidad Económica Mínima. Por otra parte, se indica que la presencia de trece puentes ha moderado en parte las privaciones producidas por la obra (fs. 468, del dictamen pericial del Ing. Ireba), que el campo puede continuar funcionando con el parcelamiento catastral derivado de la construcción de la obra (fs. 468 vta.) y según indica otro perito (Ing. Villamarín, v. fs. 342) el Módulo I que atraviesa las parcelas ..., ... y ... en forma diagonal, es la que produce algún inconveniente en el movimiento a pesar de tener tres puentes construidos; la parcela ..., que no cuenta con una vía de comunicación entre sus remanentes, es la que mayormente se deprecia, la fracción ... cuenta con dos puentes en consecuencia es la menos afectada y la ... cuenta con una vía de comunicación y además ambos remanentes tienen salida a calle; la parcela ... no fue afectada por el Módulo I, sino por el II, tomándola en forma independiente, ha quedado con un remanente sin acceso de aproximadamente 10 has. (v. fs. 342) Sentado ello, en los términos de los informes periciales aludidos y la forma en que ha sido introducido el agravio por la demandada, cabe admitir la indemnización por desvalorización del remanente respecto de las parcelas ..., ..., ... y ... (v. fs. 567 vta, en cuanto remite al dictamen pericial de fs. 335/342, esp. fs. 342), según los valores asignados al mes de abril de 2015 por el perito Ing. Agrónomo Ireba (v. fs. 458vta), en atención al planteo realizado por la actora en su recurso (v. fs. 562 vta.) y de acuerdo al criterio seguido por el juez de primer voto para estimar el valor de la tierra expropiada, al que he prestado conformidad. Resta analizar el porcentaje asignado por el iudex al rubro ?desvalorización del remanente?, que estima en un ocho por ciento (8%). Al respecto, considero adecuada la ponderación efectuada por el magistrado de grado, que específicamente consiente la parte actora (v. fs. 562/562 vta.), y no es objeto de una crítica concreta y razonada por parte de la demandada (v. fs. 567 vta.). En razón de lo expuesto, corresponde reconocer el rubro en tratamiento respecto de las parcelas ..., ..., ... y ..., fijándolo en un ocho por ciento (8%) del valor de la superficie remanente, de acuerdo a los valores fijados por el perito Ireba al mes de abril de 2015 (v. esp. fs. 458), los que resultan: a) para la parcela N° ..., la suma de \$ 1.261.837; b) para la parcela ..., la suma de \$ 1.088.493; c) para la parcela N° ..., la suma de \$ 2.212.583; y para la parcela ..., la suma de \$ 1.645.897. De acuerdo a ello, la suma por desvalorización del remanente totaliza la cantidad de \$ 6.208.810, la que surge de aplicar el porcentaje reconocido (8%) a los valores establecidos por el perito Ireba al mes de abril de 2015 (v. esp. fs. 458) para cada una de las parcelas referidas. 4. En lo atinente a los agravios deducidos por distintos conceptos que se agrupan como ?Mejoras?, adhiero a los fundamentos del juez que abre el acuerdo. 5. Con relación a las costas procesales de grado, distribuidas en el orden causado por el magistrado a quo, comparto la solución propuesta por el Dr. Spacarotel, de conformidad a los precedentes

citados en su voto y estimo que aquellas deben imponerse a la demandada vencida. Para las costas de la Alzada, por el contrario, el desenlace de los recursos de la actora y de la demandada, evidencia un vencimiento parcial y mutuo que exige distribuir las en el orden causado (art. 71 del CPCC; art. 52 de la Ley N° 5.708; cfr. causa 9.165, ?Adamini?, 15-IX-2016 y N° 18.777, ?Fisco c. Tronconi?, sent. del 6-XII-2016), solución que se ajusta, a su vez, a la previsión de la Ley N° 5.708 (cfr. art. 37, 1er. parr. in fine).

II.- De acuerdo a las consideraciones desarrolladas y las concordantes expuestas por el Dr. Spacarotel, propongo hacer lugar parcialmente a los recursos de la parte actora y de la demandada, con el siguiente alcance:

1. Establecer el monto indemnizatorio por el valor del a tierra libre de mejoras en la suma de pesos siete millones cuatrocientos once mil quinientos veintiuno (\$ 7.411.521), por la superficie expropiada que comprende un total de 126,0718 hectáreas.
2. Reconocer por desvalorización del remanente de la superficie expropiada, la suma de pesos seis millones doscientos ocho mil ochocientos diez (\$ 6.208.810).
3. Fijar el monto de pesos sesenta y cinco mil (\$ 65.000) en concepto de tranqueras.
4. Lo expuesto, con más los intereses desde la fecha de desposesión -1-IX-2004- a la tasa digital que abone el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días, por los distintos períodos y hasta el efectivo pago, confirmándola en lo demás (conf. arts. 8, 9, 12, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 41, 52 y concs., ley 5.708), según lo dispuesto en sentencia de grado, cuestión que fue materia de agravios, con la salvedad del monto reconocido en concepto de tranqueras, que devengará intereses desde la notificación de la presente.
5. Con costas de la instancia de grado a la demandada vencida (arts. 68, 1ra. Parte, CPCC; arts. 37 y 52, Ley 5708), y las de la Alzada en el orden causado (conf. arts. 37, 1er. parr. in fine, 52 y concs., ley 5.708; art. 71 CPCC).

Así lo voto. A la segunda cuestión planteada, el Dr. De Santis dijo: En materia de procedencia de los recursos de ambas partes, presto mi acuerdo a la Dra. Milanta y expido mi voto en el mismo sentido de su intervención. Esa adhesión comprende la imposición en costas en la anterior instancia y su distribución en el orden causado en alzada. Así lo voto. De conformidad a los votos precedentes, la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en La Plata, dicta la siguiente

SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, se hace lugar parcialmente a los recursos de la parte actora y de la demandada, con el siguiente alcance:

1. Se establece el monto indemnizatorio por el valor del a tierra libre de mejoras en la suma de pesos siete millones cuatrocientos once mil quinientos veintiuno (\$ 7.411.521), por la superficie expropiada que comprende un total de 126,0718 hectáreas.
2. Por mayoría, se reconoce por desvalorización del remanente de la superficie expropiada, la suma de pesos seis millones doscientos ocho mil ochocientos diez (\$ 6.208.810).
3. Se fija el monto de pesos sesenta y cinco mil (\$ 65.000) en concepto de tranqueras.
4. Lo expuesto, con más los intereses desde la fecha de desposesión -1-IX-2004- a la tasa digital que abone el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días, por los distintos períodos y hasta el efectivo pago, confirmándola en lo demás (conf. arts. 8, 9, 12, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 41, 52 y concs., ley 5.708), según lo dispuesto en sentencia de grado, cuestión que fue materia de agravios, con la salvedad del monto reconocido en concepto de tranqueras, que devengará intereses desde la notificación de la presente. Por mayoría, costas de la instancia de grado a la demandada vencida (arts. 68, 1ra. Parte, CPCC; arts. 37 y 52, Ley 5708) y las de la Alzada en el orden causado (conf. arts. 37, 1er. parr. in fine, 52 y concs., ley 5.708; art. 71, CPCC). Difiérese la regulación de honorarios para la oportunidad dispuesta por los artículos 31 y 51, decreto ley 8904/77. Regístrese, notifíquese y devuélvase al juzgado de origen oficiándose por Secretaría.

Firmado: Gustavo Juan De Santis, Juez. Claudia A.M. Milanta, Juez. Gustavo Daniel Spacarotel, Juez. Dra. Mónica M. Dragonetti. Secretaria

025094E