

Expropiacion Indemnizacion Mejoras Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Expropiación. Indemnización. Mejoras. Rechazo de la demanda

Se confirma el rechazo de la demanda de daños y cobro de pesos por mejoras, pues si bien el caudal probatorio es suficiente para tener por indubitada la ocupación de la actora en el inmueble expropiado, no es sustento de las mejoras que dieron motivo legal al resarcimiento de la demandada, de conformidad a la ley de expropiación, pues los gastos erogados habrían sido realizados para servirse de la cosa y habrían sido útiles a la actora para ocupar el inmueble en condiciones de habitabilidad, mas no para impedir puntualmente sobre el inmueble un deterioro o destrucción o asegurar su integridad, de acuerdo a lo que la ley llama a proteger e indemnizar en estos casos específicos.

En la ciudad de Posadas, provincia de Misiones, a los siete días del mes de agosto de 2019, se reúnen los señores Jueces de esta Cámara, Dres. Mario Osvaldo BOLDÚ, Mirta Delia TYDEN de SKANATA y Ana Lía CÁCERES de MENGONI, a fin de dictar sentencia en autos: ?Expte. N° FPO 1581/2013CA1.- ARANDA RAMONA BEATRIZ c/ PAIVA RAMONA DEL CARMEN s/DAÑOS Y PERJUICIOS? en presencia de la Sra. Secretaria autorizante. Examinados los mismos y planteada la cuestión respecto a si es conforme a derecho el fallo recurrido, previo al intercambio de ideas que hacen a la esencia del Acuerdo, el Dr. Mario Osvaldo Boldú dijo: 1) Que mediante la sentencia de primera instancia obrante a fs. 388/396, el a quo hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la Entidad Binacional Yacypretá -tercera citada en los términos del art. 96 CPCC-, con costas a la demandada. Y en lo principal, rechazó en tu totalidad la demanda de daños y perjuicios y cobro de pesos interpuesta por la Sra. Ramona Beatriz Aranda contra la Sra. Del Carmen Ramona Paiva, imponiendo las costas a la actora y difiriendo la regulación de honorarios. 2) Contra dicha decisión se alzó la actora interponiendo recurso de apelación a fs. 397 y expresando agravios a fs. 404/419, escrito del que surge la siguiente fundamentación: a) agravia a la parte que se interprete que entre la actora y la demandada hubo un ?comodato precario? y que de dicha situación se colija que no exista obligación alguna de la demandada de reembolsar a la comodataria los gastos realizados en la cosa, destinados a servirse de ella. Manifiesta la recurrente que poseía con animus domini y no existe prueba en las actuaciones de la que se pueda desprender que la demandada le haya dado el inmueble en calidad de préstamo a la actora. Por el contrario, sostiene que de no haber mediado intervención de la EBY, hubiere podido adquirir la propiedad por usucapión. Que por dicha razón la recurrente sostiene que la actora es titular de la suma abonada a la demandada en calidad de ?mejoras?, puesto que fue ella misma quien realizó los gastos y por consiguiente el pago a la demandada constituye un enriquecimiento sin causa. b) Agravia a la actora que no se haya analizado en la sentencia los vicios de voluntad que afectaron de nulidad absoluta al Acta de Renuncia a reclamos judiciales oportunamente firmada por la actora. c) Agravia a la recurrente el rechazo de la citación de la EBY como tercero interviniente, por cuanto es quien ha reconocido a través de censos la existencia de las mejoras identificadas con el N° 69 las que constituían la edificación ocupada por la actora. Por lo que no puede negar la pertenencia a la actora de los montos por mejoras abonados injustamente a la demandada. d) Se agravia finalmente por la imposición de costas, las que manifiesta debieran ser impuestas a cargo de la demandada como resultado de revocarse la sentencia que se recurre o, en subsidio, de ser confirmada la misma, imponerlas por su orden habida cuenta de la dudosa situación planteada en la que pudo creerse al actora con razonable derecho a reclamar en justicia. Que corrido el correspondiente traslado, el representante de la E.B.Y. ha contestado a agravios a fs. 427/436 y de igual manera lo ha hecho la demandada a fs. 421/426. Por lo que el recurso se encuentra en condiciones de ser abordado. 3) Que la acción incoada por la Sra. Ramona Beatriz Aranda -cfr. fs. 23/46.- ha tenido por objeto el pago de los daños y perjuicios y cobro de pesos en la suma de \$ 47.595,62 percibida por la demandada quien fuera titular dominial del inmueble expropiado. El argumento de la actora radica en que la suma abonada por la EBY y aquí reclamada, lo fue en calidad de ?mejoras? introducidas al inmueble objeto de expropiación y por ser haber sido la propia actora quien efectuó las erogaciones para llevarlas a cabo, por ende aquel monto le pertenece. Ella vivía en el lugar al momento de la desposesión y realizó todos los gastos correspondientes a la edificación que tasó la EBY -la que fue identificada con el número 69- y que arrojara la suma equivalente a \$43.268,75 -cfr. Tasación Actualizada N°8.179 (R/00)-. Que en consecuencia, la accionante resultaría ser titular de la mencionada suma de dinero; titularidad que expresa se extendería también al 10% adicional cobrado por la demandada en el avenimiento concertado, consistente en la suma de \$4.326,87. La actora funda su derecho en los arts. 2440, 2441, 2427 y concordantes del CC y en el enriquecimiento sin causa por parte de la demandada desde que la misma carecería de título o causa jurídica que justifique la percepción del dinero reclamado en concepto de mejoras (arts. 784, 499, ccds. CC). 4) Frente a lo reseñado, creo importante señalar que la viabilidad del objeto de la presente demanda estará indudablemente ligada a la naturaleza jurídica (o causa) del pago recibido por la demandada y sobre el cual la actora reclama su mejor derecho. En ese sentido, se observa de fs. 79/82 que la

demandada recibió la suma reclamada por la actora, bajo el concepto de indemnización por la expropiación del inmueble respecto del cual era titular dominial y sobre el que recaía una declaración de utilidad pública dispuesta por ley. Que entonces, resulta indiscutido que tanto la valuación de dicho inmueble como el pago de la suma en cuestión se enmarcaron en el régimen jurídico de la Ley de Expropiación N°21.499, concretamente en las pautas que dicho cuerpo normativo establece para el pago de lo que se denomina la indemnización por expropiación (prevista en su Título IV). Se rige por el derecho público y difiere de cualquier otro régimen jurídico que regula una indemnización integral del derecho civil. Con relación a esta última cuestión, lo que reclama la actora es propiamente lo recibido por la demandada en calidad de ?mejora?. Sobre ella, la doctrina y la normativa son contestes en señalar que con posterioridad al acto que declaró el bien sujeto a expropiación, se indemnizan sólo las mejoras necesarias, porque una vez conocido el hecho de la expropiación no existe razón para que el expropiado incurra en gastos que nada tengan que ver con impedir el deterioro o la destrucción misma del inmueble, caso contrario -señala la doctrina especializada- se asimilaría dicha actitud a la situación de un tenedor de mala fe, en cuanto a que éste debe correr con las consecuencias de dicho acto (?Expropiación? de Juan Alberto Casas y Horacio J. Romero Villanueva, Ed. Astrea 2005). De acuerdo a la descripción que efectúa el art. 591, párrafo 1°, Cód. Civil las mejoras necesarias son aquellas ?sin las cuales la cosa no podría conservarse?. Ellas se diferencian de las mejoras ?útiles? en cuanto éstas son las que aumentan el valor de la cosa o sus propiedades con incidencia en el valor (art. 591, párrafo 2°) y las voluntarias son ?las de mero lujo o recreo, o de exclusividad para el que las hizo? (art. 591 in fine). 5) Frente a este contexto normativo, se observa que el monto que la Eby le abonó a la demandada -titular dominial- no pudo ser otro que el que correspondía al valor del bien al momento de la declaración de utilidad pública y tratándose de mejoras, solamente las que revestían el carácter de necesarias sobre el terreno expropiado. De allí que el reclamo de la actora respecto de que la suma por mejoras le pertenecería, con sustento en haber sido propietaria de la edificación ubicada en la parcela valuada por la EBY no es un argumento que a priori le imprima asidero jurídico a la acción, desde que por el contrario -me permito adelantar- aquella fue efectuada en función de las necesidades habitacionales de su morador y no reviste el carácter de necesaria, sino de voluntaria (art. 591 Cód. Civ.).

En efecto, la prueba arrojada a las actuaciones por la actora aunque un tanto deficitaria para acreditar la naturaleza de los gastos en que incurriera, demostró que ocupó muchos años el terreno finalmente expropiado, conforme a testimonial a fs. 342/348, como así también las facturas de comprobantes de construcción (fs. 9/10) y comprobantes de compra efectuada por la actora de la casa situada en la chacra 179 a fs. 8 y vta., las tomas fotográficas que lucen a fs. 11/12. También vale destacar las constancias de censo realizado por la EBY en el que consta que la actora era ocupante de una parcela del terreno a expropiar, lo que le permitió, al igual que otras familias, ingresar al programa de Relocalizaciones ejecutado por el Estado Nacional en el marco del Decreto N°1189/04 conforme surge de fs. 47/57 del Expte que corre por cuerda del incidente "Aranda, Ramona del Carmen s/ medidas preliminares". Y aunque dicho caudal probatorio sea suficiente para tener por indubitada la ocupación de la actora en el inmueble, no es sustento de las mejoras que dieron motivo legal al resarcimiento del demandada, de conformidad a la ley de expropiación. Pues los gastos erogados, conforme se desprende de las pruebas obrantes, habrían sido realizados para servirse de la cosa, habrían sido útiles a la actora para ocupar el inmueble en condiciones de habitabilidad, más no para impedir puntualmente sobre el inmueble un deterioro o destrucción o asegurar su integridad, de acuerdo a lo que la ley llama a proteger e indemnizar en estos casos específicos. 6) Así las cosas, a sabiendas de ser reiterativos y efectuados los señalamientos que conducen a la solución del litigio, el camino para lograrlo es claro y preciso. En primer lugar la premisa clave, es analizar la cuestión dentro del ámbito normativo donde se generaron las relaciones entre las partes, este es el de la Ley de Expropiación número 21.499. En esa inteligencia, uno de los pilares básicos es que sometido un inmueble a la calificación de utilidad pública, la indemnización que corresponde abonar en los términos del art. 10 comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. Con respecto a las mejoras, el art. 11, dispone que no indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo las mejoras necesarias. De ello se deduce que las sumas abonadas en concepto de mejoras a la titular de dominio -sí y sólo sí- debían ser mejoras necesarias. Ahora bien, la actora se presenta y reclama la suma que la EBY abonó al titular de dominio, en virtud del certificado de avalúo, tasación N° 8179, mejora N° 69 (fs. 27), manifestando que esa mejora debían atribuírsele porque ella había construido su vivienda sobre el inmueble expropiado lo que le generó erogaciones para la adquisición de materiales de construcción. Pero es justamente este despliegue de la conducta de la actora, que demuestran la inconsistencia de su pretensión. En primer lugar, la detallada descripción de la mejora realizada y toda la prueba reunida en ese sentido, acreditan que se trata de mejoras útiles, de ninguna manera revisten la calidad de necesarias. En segundo lugar, por las fechas de las facturas, es decir por las acreditaciones del mismo actor, surge indubitadamente que las mejoras reclamadas se efectuaron mucho tiempo después a la afectación del bien como de utilidad pública (año 1982). Obra además, a fs. 61 que la Sra. Aranda hizo uso del servicio solventado por la Eby de traslado de mudanza, de desarme y traslado de todo el material recuperable con la empresa Fátima, desde la Chacra ? habitada por la actora hasta el asentamiento San Isidro, barrio en el que tiene

actualmente en comodato su vivienda. En consecuencia, al no revestir dichas mejoras el carácter de necesarias se impone el rechazo a su resarcimiento, o más claro aún como fue planteado en la demanda, el rechazo a obtener de la titular de dominio lo cobrado en concepto de mejora. Esta última cuestión que se señala no resulta menor y debió ser materia de una prueba directa y objetiva en estos autos por parte de la actora desde que no es un rubro que el Estado -como se dijo- esté legalmente constreñido a abonar de conformidad a la ley de expropiación. Máxime, si su derecho a la restitución de las sumas abonadas respecto del valor de mejoras introducidas al bien expropiado -derecho que la doctrina considera legalmente transferido de la cosa a la indemnización por imperio del art. 28 de la ley 21.499- le daba legitimación a la actora de actuar como tercero adherente simple en el proceso expropiatorio -art. 90, inc. 1° CPCC- y desde allí poder controlar la producción de la prueba tendiente a la determinación del monto indemnizatorio, aptitud procesal que no invocó oportunamente y que ahora tardíamente pretende ejercer. Que en consecuencia, la accionante no logró demostrar que los gastos que hubiere dispensado para la construcción de su vivienda hayan generado un mayor valor del inmueble tasado, tampoco que la mejora ?necesaria? abonada pudiera encerrar subrepticamente dicho valor, más aún si se observa de las facturas comerciales agregadas no se vinculan con un informe de especialista en construcciones que determine que ese tipo material y esa cantidad de material sirva para imprimir mayor valor al inmueble tasado. Más bien, toda la prueba agregada permitiría demostrar que se han realizado gastos para convertir al lugar en un espacio apto para su habitabilidad transitoria, pero no para construir aquello que pudiera perdurar en el tiempo o asegurar la subsistencia del bien o darle mayor valor a la cosa. Así las cosas, para que la actora pueda ejercer el derecho de repetir el pago de una indemnización por mejoras en una expropiación, debe ser cuanto menos acreedor del gasto y la erogación debe corresponder a una mejora necesaria. Viabilizar las pretensiones, generaría en cabeza de la actora un enriquecimiento sin causa alguna, dado que no es titular de la acreencia correspondiente a la mejora reclamada; no reviste el carácter de acreedor de la suma cuyo reintegro solicita en demanda. Si ese vínculo falta no existe un derecho subjetivo que justifique la acción. Más aún, en estas condiciones y en los términos de la demanda articulada, la actora no está legitimada para cuestionar si la Eby pagó correctamente o no al propietario dominial. 7) Que igual suerte sigue el reclamo por el monto en concepto de avenimiento recibido por la demandada que incrementó en un 10% el valor máximo del inmueble expropiado, el cual debe ser rechazado. En efecto, la finalidad que ha buscado el legislador con el avenimiento es que no se llegue a un proceso judicial en miras de concretar la expropiación. Constituye un acto vinculatorio bilateral de quien tiene la propiedad registral del inmueble declarado de utilidad pública. Por lo que es un derecho exclusivo del demandado quien es propietario dominial del bien en cuestión. En un afín de ideas, merece aquí señalarse que el rechazo de la citación de la EBY como tercero interviniente encuentra su justificativo en los arts. 27 y 28 de la ley 21.499, normas especiales que trasladan los derechos que pudieran ser alegados por terceros sobre la cosa, a su precio o indemnización. Por lo que no encontrándose en debate la titularidad del bien, sino la naturaleza de la indemnización, no se encuentra justificada su intervención si la citada ha actuado conforme lo prevé el art. 13 de la mencionada ley. 8) Que frente a lo expuesto, resulta inoficioso expedirme sobre la calidad que ostentaba la actora respecto del inmueble expropiado, ya que a los fines de la procedencia o improcedencia de la presente demanda no está en juego la figura jurídica que los intervinientes tuvieron respecto del inmueble expropiado sino la determinación de la causa del pago de la suma de dinero que reclama la actora. A mayor abundamiento, debo enfatizar que aquí estamos frente a una suma de dinero que abonó el Estado al propietario dominial, como pago de una indemnización por expropiación, con sus particularidades oportunamente descritas. Y no ha sido materia controvertida en autos dicha titularidad registral, ni tampoco ha sido alegado un mejor derecho respecto del inmueble en cuestión. En un afín de ideas, merece aquí señalarse que el rechazo de la citación de la EBY como tercero interviniente encuentra su justificativo en los arts. 27 y 28 de la ley 21.499, normas especiales que trasladan los derechos que pudieran ser alegados por terceros sobre la cosa, a su precio o indemnización. Por lo que no encontrándose en debate la titularidad del bien, sino la naturaleza de la indemnización, no se encuentra justificada su intervención si la citada ha actuado conforme lo prevé el art. 13 de la mencionada ley. 9) Con relación al agravio sobre los vicios de voluntad que pudieron afectar de nulidad absoluta al Acta de Renuncia a reclamos judiciales oportunamente firmada por la actora y que luce a fs. 60 resulta abstracto expedirme sobre la valoración efectuada por el a quo sobre este punto, desde que no ha incidido dicha documentación en las razones por las que se propicia en la presente sea rechazada en su totalidad la demanda y en la medida que "los jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones de las partes sino sólo aquellas que se estimen decisivas para la solución de la controversia y el fundamento de sus conclusiones" (doctrina de Fallos 307:2216, entre muchos otros). 10) Finalmente, con relación al agravio que le causa al recurrente la imposición de las costas a su cargo y el argumento subsidiario, que de ser confirmada la sentencia, las costas debieran ser impuestas por su orden habida cuenta la dudosa situación planteada en la que pudo creerse el actor con razonable derecho a reclamar en justicia. Al respecto, debo destacar que las costas tienden a resarcir al vencedor de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener del órgano jurisdiccional la satisfacción de su derecho. No revisten el carácter de pena sino de indemnización debida a quien injustamente se vio obligado a efectuar erogaciones judiciales, es decir, comprenden los gastos ocasionados al oponente por

obligarlo a litigar con prescindencia de la buena o mala fe o de la razón de las partes, pues la conducta de éstas o el aspecto subjetivo es irrelevante (CNCiv. Sala D 15/12/98, LA LEY, 2000-A, 548 citado en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" Elena I. Highton - Beatriz Arean -dirección- T. 2, Editorial Hammurabi, 2004). Que la causal de eximición prevista en el art. 68 del CPCC sólo es admisible frente a características peculiares y dificultades del asunto, avaladas por elementos objetivos de los cuales se pueda inferir la razón para litigar, pues todo aquel que somete una cuestión a los tribunales de justicia cree tener razón de su parte y ello lo exime del pago de los gastos del contrario si el resultado le es desfavorable (CNCiv., Sala C, 5/10/98, LL, 1999-C-798). Que por lo que antecede siendo que en nuestro derecho la imposición de las costas se funda en el hecho objetivo de la derrota y deben ser soportadas por quien resulte vencido en el proceso, en consecuencia, las costas en este caso deben ser soportadas íntegramente por el actor (Cf.: doctrina de este tribunal a partir de "Solis, Aurelio c/ PEN - BCRA s/ Acc. Amp. Y Med. Caut." del 18/09/03, entre otros). 11) Por ello, aunque con base en los propios fundamentos que preceden, voto por confirmar la decisión final a la que arriba la sentencia de Primera Instancia, con costas (art. 68 CPCC). ASI VOTO. Las Dras. Mirta Delia Tyden de Skanata y Ana Lía Cáceres de Mengoni adhieren al voto anterior. Con lo que finalizó el Acuerdo, firmando los Sres. Vocales ante mí, doy fe.- Posadas, Posadas, agosto 7 de 2019. Y VISTOS: Por ello, y con base en los fundamentos del Acuerdo que precede, CONFIRMASE el fallo apelado en cuanto ordena rechazar la demanda en todas sus partes y ha sido materia de agravios, con costas (art. 68 del CPCCN). Notifíquese. Publíquese en la forma dispuesta en la Acordada 15/2013 de la CSJN. Devuélvase.

Fdo. Dres. Mario Osvaldo Boldú. Mirta Delia Tyden de Skanata. Ana Lía Cáceres de Mengoni. Jueces. Dra. Verónica S. Zapata Icart. Secretaria.- Cor relaciones Ley 21499 ? BO: 17/01/1977
043123E