

Expropiacion Inversa Indemnizacion Justa Caracteristicas

JURISPRUDENCIA

Expropiación inversa. Indemnización justa. Características Se

confirma la sentencia que declaró operada a favor de la provincia de Buenos Aires la expropiación de inmueble objeto del litigio y fijó el monto de indemnización. Ello en virtud de que los elementos de prueba apuntados y analizados por el a quo a la luz de las reglas de la sana crítica llevan a idéntica conclusión a la arribada en la instancia de grado, por la cual se estableció un punto intermedio entre ambas tasaciones en lo que respecta al valor del inmueble con las mejoras. En la ciudad de General San Martín, a los 15 días del mes de marzo de 2018, se reúnen en acuerdo ordinario los jueces de la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en San Martín, para dictar sentencia en la causa N° 6550/ 2018 "Moyano Laura Beatriz c/ Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación Inversa". Se estableció el siguiente orden de votación de acuerdo al sorteo efectuado: Jorge Augusto Saulquin, Hugo Jorge Echarri y Ana María Bezzi. ANTECEDENTES I.- A fs. 239/247 vta. la titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 2 del Departamento Judicial San Martín, con fecha 23/10/2017, dictó sentencia, disponiendo: ? I.- Hacer lugar a la demanda promovida por LAURA BEATRIZ MOYANO declarando operada a favor de la PROVINCIA DE BUENOS AIRES la expropiación de inmueble ubicado en la calle 33 (ex Ecuador) N° ... de la localidad de Villa Zagala del Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, designado catastralmente como Circunscripción ..., Sección: ..., Manzana .. Parcela ..., inscripto su dominio en la Matricula N° ... (arts. 41 concs., de la ley 5708, 17 CN, 10 y 31 Const. Prov., 21.2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos -Pacto San José de Costa Rica-). II.- Fijar la indemnización en la suma de PESOS SIETE MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA (\$ 7.058.980.-), con más los intereses señalados en el considerando X, suma que deberá ser depositada por la expropiante en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles de aprobada la liquidación judicial (art. 35 de la ley 5708). III.- Imponer las costas a la demandada vencida, conforme considerando XI, difiriendo la regulación para en el orden causado (art. 37 de la ley 5708) y difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad prevista por el artículo 51 de la ley 14.967...". II.- A fs. 252, contra dicho pronunciamiento, la parte la demandada interpuso recurso de apelación. III.- A fs. 253 el a quo concedió en relación el recurso interpuesto. IV.- A fs. 253 vta. la causa fue recibida por este Tribunal y pasaron autos a resolver (ver fs. 254). V.- A fs. 255 esta Alzada resolvió efectuar el llamado de autos para sentencia, haciéndose saber a las partes, a sus efectos, lo dispuesto por el art. 33 ?in fine? de la ley de expropiaciones. VI.- A fs. 257/261, la demandada presentó la fundamentación de su recurso, ordenándose el traslado del mismo a fs. 262. Dicho traslado fue contestado a fs. 263/265 vta., por la accionante. VII.- A fs.267 pasaron los autos al acuerdo. El tribunal determinó la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? VOTACIÓN A la cuestión planteada el Señor Juez Jorge Augusto Saulquin dijo: 1°) Para resolver del modo indicado en el punto I anterior, el Sr. Juez a quo refirió: 1.1. Que la actora demanda a la Provincia de Buenos Aires por expropiación inversa, del inmueble ubicado en la calle 33 (ex Ecuador) N° ... de la localidad de Villa Zagala del Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, designado catastralmente como Circunscripción ..., Sección: ..., Manzana ..., Parcela ..., inscripto su dominio en la Matricula N° ..., de conformidad con lo previsto en el artículo 41 inc. b de la ley General de Expropiaciones n° 5708, con el objeto de que se le abone la indemnización correspondiente al valor del bien sujeto a expropiación y que se declare el cese de la obligación de pagar impuesto, tasas y contribuciones correspondientes a dicho inmueble. 1.2. Que el inmueble de autos estaba sujeto a un contrato de locación siendo ACERMEX S.A.I.C. la locataria y que ante la falta de pago se inició un juicio de desalojo caratulado "MOYANO LAURA BEATRIZ C/ ACERMEX S.A.I. Y OTROS S/ DESALOJO" (Exp. N° 36398/08) que tramitó por ante el Juzgado Nacional en lo Civil N° 109, que ante dicho Juzgado se presentó a contestar la demanda la "COOPERATIVA DE TRABAJO DEPORMET LIMITADA" que se encontraba en posesión del inmueble; dictándose sentencia de desalojo contra ACERMEX SAIC y demás subinquilinos y ocupantes, con fecha 24 de febrero de 2010. Ante la falta de cumplimiento de la sentencia de desalojo por parte de la Cooperativa, se celebraron distintos convenios de desocupación en el marco del juicio señalado, convenios que fueron desconocidos por la empresa, por lo que el Juzgado ordenó el lanzamiento. Habiéndose dificultado el lanzamiento por hechos de violencia se inició la IPP N° 15-00-049302-11; dando origen a la Causa N° 16.935. 1.2.1 Que en el interín en que se celebraban los convenios y se promovía la denuncia penal, se promueve, mediante el Expediente D 3797 2010-2011, el proyecto de ley de expropiación, sancionado el 30 de agosto de 2012 publicado en el boletín oficial el 16 de julio de 2013 como Ley 14.503 que declara de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble de autos y las maquinarias e instalaciones que se encuentran en dicho inmueble. La Ley establece asimismo que el inmueble, las maquinarias e instalaciones serán adjudicadas en propiedad a título oneroso y por venta directa a la Cooperativa de Trabajo DEPORMET. El actor señala que se encuentran configurados los extremos de viabilidad de la

acción, practica estimación del justiprecio indemnizatorio, funda su derecho, ofrece prueba, y solicita se haga lugar a la demanda instaurada, con costas. 1.2.2. Que la Fiscalía de Estado, luego de una negativa pormenorizada, opone la falta de legitimación para obrar en el actor como defensa de fondo al no haberse plasmado los requisitos de la ley. Corrido el traslado a fs. 81, la actora la contesta a fs. 82/84 donde solicita el rechazo de la misma; la demandada señala que el Fisco no ha efectuado actos turbatorios y que no tiene los fondos para afrontar la expropiación. Añade que la Cooperativa de Trabajo Depormet Limitada no se encuentra inscrita en el Programa, todo ello conforme surge del expediente administrativo 5100-10524/15, que acompaña. 1.2.3. Que la a quo fija una audiencia en los términos del art. 36 inc. 4º del CPCC, en la que ante la imposibilidad de arribar a un acuerdo, se procede a fijar nueva audiencia para el día 23 de noviembre de 2016. Con fecha 28 de septiembre de 2016 mediante una presentación electrónica, la parte actora solicita una medida cautelar - prohibición de innovar- aduciendo que existe una amenaza cierta e inminente de dos ejecuciones fiscales por tributos, tasas y /o contribuciones que gravan el inmueble objeto de la expropiación por parte de ARBA.- La que es rechazada a fs. 142/145. A. 152 se recibe la causa a prueba y se proveen las mismas en los términos del art. 29 de la Ley 5708. A fs. 224, habiéndose producido la prueba pericial, se cita a nueva audiencia en los términos del art. 32 de la ley 5708 a fin de que los peritos brinden las explicaciones que se consideren necesarias. A fs. 231 se celebra la audiencia prevista y se ponen los autos para alegar. A fs. 237 se agrega el alegato de la parte actora y se dicta la providencia autos para sentencia, que se encuentra firme conforme informa la Actuaría. 1.3. Que inicialmente la a quo se aboca al análisis de la excepción de falta de legitimación para obrar en el actor, cuyo traslado fuera oportunamente contestado por la actora y señala que la ley 5708 no contempla el supuesto de excepciones; pero, entiende que, no puede dejar de analizarla, en cumplimiento de la garantía tutelar establecida por el art. 15 de la Constitución provincial, análisis que concretaré a la luz de las disposiciones del Código de Procedimientos Civil y Comercial. La demandada opone la falta de legitimación para obrar con el argumento de que no se han plasmado los requisitos del art. 41 de la ley 5708, los que enumera en su totalidad, sin fundar cual o cuales son los que se incumplen, entendiéndolo que no pueden ser todos ellos por cuanto tienen distintas causas. En su escrito de conteste la actora justifica acabadamente su aptitud para litigar. Refiere la sentenciante que: "A través de la excepción de legitimación para obrar se controvierte que quien demanda o contra quien se demanda, no revisten la condición de personas idóneas o habilitadas por la ley para discutir sobre el objeto que versa el litigio. Así, el Código Procesal incluye entre las excepciones previas la falta de legitimación para obrar en el actor o en el demandado, cuando fuese manifiesta, sin perjuicio, en caso de no concurrir esta última circunstancia, de que el juez la considere en la sentencia que pone fin al proceso." (CC0203 LP 118576 RSI-190-16 I 14/07/2016 Carátula: Sorgi Jorge Ricardo c/ Liberatore Cesar Emir y otros s/ Daños y perj. del./cuas. (Exc.uso aut.y estado)), y también "... Es sabido, que la excepción de falta de legitimación es la defensa a través de la cual se discute la habilitación procesal de los litigantes, en nexa con la titularidad del derecho sustancial discutido en el juicio; sea para reclamarlo (legitimación activa) o bien para responder a su reclamación (legitimación pasiva). La excepción de falta de legitimación para obrar en el actor se corresponde con la tradicionalmente llamada defensa de falta de acción, por la que se controvierte la existencia o legitimatio ad causam, o sea que quien demanda no revestirá la condición de persona idónea o habilitada por la ley para discutir el objeto sobre el que versa el litigio. ..." (CC0002 SM 67298 7 D-63/15 S 01/04/2015 Carátula: ROJAS ROBERT JULIO EMILIO C/ CONTRERAS BLANC IVONNE BARBARA S/INCIDENTE DE RENDICION DE CUENTAS), entre muchos otros de similar tenor...?. Analizada la excepción y los antecedentes jurisprudenciales aportados que, más allá del resultado final de la sentencia, la actora contaba con la aptitud procesal para promover la presente acción. En consecuencia rechaza la excepción interpuesta. (El destacado me pertenece). 1.3.1. Que la a quo se introduce en cuestión de fondo, y señala que en la expropiación inversa, se invierte el rol procesal de las partes, siendo el particular quien se encuentra impedido del pleno ejercicio del derecho de propiedad, el que promueve la acción; pero no es el que determinó la necesidad y oportunidad de la expropiación. Siendo el propietario el que busca que el Estado, que ha declarado ya la utilidad pública; cumpla su decisión de adquirir el bien objeto de la expropiación. 1.3.2. Que considera que la acción expropiatoria inversa es una acción personal, cuya única y exclusiva finalidad es obtener la indemnización correspondiente y no, cuando hubiere mediado desposesión, la restitución del bien (SCBA, Ac 78917 S 23-12-2003), el expropiado acciona contra el sujeto expropiante a fin de que adquiera el bien calificado de utilidad pública y proceda al pago de la indemnización respectiva, es que en la expropiación irregular, mediando ley formal, el propietario sufre un agravio en su derecho de propiedad por la ocupación material del bien por el expropiante sin el pago de la pertinente indemnización, sea por la situación de indisponibilidad en que se coloca a la cosa, o por la limitación o restricción indebidas que pesan sobre el objeto de la expropiación. Y la sentenciante destaca que son requisitos de procedencia de la acción expropiatoria inversa: a) declaración de utilidad pública; b) desapoderamiento o vulneración definitiva del derecho de propiedad; c) inobservancia de los procedimientos expropiatorios regulares; d) ausencia de consentimiento por parte del titular del dominio (SCBA, C 97551 S 10-6-2009, SCBA, C 96758 S 25-11-2009, entre otros).- 1.3.3. Que analiza la existencia de los presupuestos de procedencia de la acción que fueran referidos en el fallo que cita: La declaración de utilidad pública se ha efectuado mediante la Ley 14503, publicada en el Boletín

Oficial n° 27106, del 16/07/2013. La misma en su parte pertinente reza: " Declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble ubicado en la localidad de Villa Zagala, Partido de San Martín, identificado catastralmente como: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., inscripto su dominio en la Matrícula ..., a nombre de Laura Beatriz Moyano, y/o quien o quienes resulten ser sus legítimos propietarios. "Asimismo, las maquinarias e instalaciones que se encuentran dentro del inmueble identificado y conforme al inventario, que como Anexo se adjunta y forma parte de la presente." (art. 1º). A su vez el art. 2º señala que: "El inmueble, las maquinarias e instalaciones citados en el artículo anterior serán adjudicados en propiedad, a título oneroso y por venta directa a la Cooperativa de Trabajo DEPORMET Limitada, registrada en la Dirección de Acción Cooperativa bajo el número 7809 e inscripta en el Registro Nacional de Cooperativas bajo la Matrícula ..., con cargo de ser destinados los mismos a la consecución de sus fines cooperativos.".

1.3.4. Que la desposesión como presupuesto de la acción de expropiación (en el caso irregular), recuerda?... que no sólo se da en los casos de ocupación material de la cosa, sino también en todos aquellos casos que el derecho a la posesión, uso o goce de ella, sea en cualquier grado cercenado o destruido (CNCiv., Sala A, 11/07/68, ED. T. 23-538, CCCiv., Sala E, febrero 27/964, LL-115-185, Canasi, "Tratado Teórico Práctico de la Expropiación Publica" Tº 2. 878 y ss, Ed. La Ley)...?. En el caso para la a quo,?... tal desposesión queda plasmada con los actos materiales realizados por los trabajadores de la empresa (destinatarios, bajo la figura de Cooperativa, del objeto de la expropiación) quienes realizaron actos posesorios, que persisten hasta la fecha, restringiendo y cercenando los legítimos derechos de propiedad de los propietarios. Tanto es así que en el juicio de desalojo efectuado por la actora contra su locataria, la empresa "Acermex S.A.I.C.", autos que se encuentran reservados en Secretaría, el presidente de la sociedad demandada se allana al desalojo (fs.68 y 85/91 de los autos "MOYANO LAURA BEATRIZ c/ ACERMEX S.A.I.C. y otro s/ Desalojo Por Falta de Pago"), pero al momento de disponerse el lanzamiento, se presentó la misma Cooperativa que menciona la ley 14503 (fs. 124/125) a través de su presidente el señor Barreto, quien -según surge del acta notarial de fs. 140/141 de los autos citados- se niega a entregar la posesión del bien. En consecuencia, como señalara supra la ahora actora nunca tuvo la posesión del bien, ya que la Cooperativa destinataria de la expropiación dictada por la ley 14503 nunca se desprendió de la ocupación del inmueble y de las maquinarias que las ornaban. De lo expuesto resulta, que si bien el desapoderamiento de la posesión del inmueble y de los bienes de la empresa accionante fue inicialmente llevado a cabo por los trabajadores, también lo es que el mismo es reconvertido o regenerado en un hecho desposesivo expresamente avalado y reconocido por la propia ley expropiatoria. Es decir, por las propias circunstancias del interés público en juego - en el caso particular la expropiación tiene como motivación o finalidad pública expresamente dispuesta por la Legislatura provincial el salvataje de las fuentes de trabajo en beneficio del universo de trabajadores de la ex empresa (conforme surge de los fundamentos del proyecto de ley) conf. doctrina de la CCASM, sentencia del 28/02/11 ?La Baskonia Financiera Industria y Comercio c/ Poder Ejecutivo s/ Materia a Categorizar?.

Analizada la fecha de sanción de la ley expropiatoria, se advierte con claridad la inobservancia de los procedimientos expropiatorios regulares, que han obligado a la actora a promover la presente acción en aras de recuperar su patrimonio, aunque sea a través de una indemnización económica.

1.3.5. Que la a quo destaca que tampoco acredita la demandada la existencia de un consentimiento por parte de la titular del dominio que demuestre lo innecesario de la promoción del presente y que "La existencia de un objetivo de utilidad pública o interés social comporta un requisito al que el ordenamiento jurídico sujeta la procedencia de toda ley que disponga la expropiación de un bien (conf. doctrina causas Ac. 38.142, sent. de 8-III-1988, "Acuerdos y Sentencias", 1988-I-262; Ac. 67.773, sent. de 21-III-2001; Ac. 81.916, sent. de 28-V-2003) y, a la vez, un concepto jurídico genérico y flexible, aunque susceptible de interpretación como de disputa argumental en torno a su alcance; debate nada sencillo por cierto. Sin embargo, el cuestionamiento por su no configuración más chances de prosperar tendrá cuando el desapropio sea producto de una determinación legislativa puntual sobre un bien concreto y en beneficio inmediato de terceros particulares, como acaece en el sub judice. Así pues, denunciada la ausencia o distorsionada la invocación del fundamento constitucional; más propiamente, puesta en entredicho la ley expropiatoria por no basarse en la utilidad pública, cobra sentido franquear el acceso al control a cargo de los jueces (arg. arts. 17, 18, 28, 31, 33 y concs., Const. nac.; 1, 15, 31, 57, 161 inc. 1 y concs., Const. pcial.). Según ocurre con toda norma o acto que expande sus efectos hacia las situaciones subjetivas de las personas o afecta las atribuciones exclusivas de una autoridad pública, atañe en definitiva a los jueces ponderar si ha sido expedida en modo regular, con observancia de los fines a los que debe adecuarse la atribución desplegada, pues de no ser así procederá la declaración de inconstitucionalidad (conf. doct. causa B. 67.594, "Gobernador de la Provincia", sent. de 25-II-2004, del voto de la mayoría a la primera cuestión); lo que no implica imponer al Poder Legislativo constricciones indebidas, ni desconocer el lógico respeto que sus opciones políticas merecen (consideradas tanto en sí, cuanto en el plano jurídico-institucional, dado que, por las características de su desempeño, al dictar una ley no practica una simple o mecánica ejecución de un mandato predeterminado por el constituyente). Por el contrario, al actuar de tal modo el Poder Judicial, sin minar la voluntad del órgano democráticamente elegido ni acusar un cometido contra mayoritario, articula los frenos y equilibrios diseñados para fortalecer el Estado Constitucional de Derecho (conf. en lo pertinente, Holmes, Stephen, "El Precompromiso y la Paradoja de la

Democracia" en "Constitucionalismo y Democracia" de Elster, J. y Slagstad, R., trad. Mónica Utrilla de Neira, FCE, México, 1999, pág. 251). No se trata sino de aplicar, en la medida de lo posible, la supremacía constitucional (arts. 31, Const. nac.; 3, 57 y concs., Const. Pcial). Lo expuesto se explica mejor al repararse en la doble vertiente del instituto de la expropiación, que a la vez que constituye una técnica destinada a la consecución de los intereses públicos, acuerda un reaseguro para los intereses -básicamente, los económicos- de quienes por tal motivo pueden verse privados de su propiedad, confiriendo garantías para respetar el contenido esencial de tal derecho (TCE, sent. 37/1987 de 26-3-870)...?. Y recalca que una de éstas radica en la efectiva ocurrencia de la causa de utilidad pública, título en virtud del cual se despliega la potestad bajo estudio (TCE, sent. 301/1993 de 21-10-93), en prevención contra el uso arbitrario o discriminatorio del poder estatal. De acontecer esa circunstancia, todo afectado podrá reaccionar mediante la contestación de la constitucionalidad de la norma que dispone la expropiación." (Causa I 2107 - Expropiación de terrenos en el Partido de San Isidro -18 febrero de dos mil nueve, voto del señor Juez doctor Soria) Criterio aplicable al sub lite.

Y aconseja la a quo que, resultaría aconsejable que decisiones de la envergadura del caso en análisis, que afecta al patrimonio de un particular, sea analizado con la debida prudencia y en casos de verdadera necesidad. De las actuaciones judiciales labradas, y de los propios dichos del presidente de la Cooperativa, existían otros lugares donde los mimos podrían haber continuado con su trabajo (fs. 124 vta./ 125 del expediente de desalojo), causando un perjuicio menor al particular y eventualmente a la misma demandada.

También en lo que hace a la demora que ha impedido que la Cooperativa beneficiada no asumiera las obligaciones que la propia ley le imponía. 1.4. Que concluye la sentenciante que en base a lo expuesto, encontrándose demostrados los extremos previstos por el art. 41 de la ley 5708 para la procedencia de la acción expropiatoria inversa, corresponde hacer lugar a la demanda promovida por LAURA BEATRIZ MOYANO contra la Provincia de Buenos Aires. En consecuencia, corresponde declarar operada a favor de la PROVINCIA DE BUENOS AIRES la expropiación del inmueble ubicado en la calle 33 (ex Ecuador) N° ... de la localidad de Villa Zagala del Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, designado catastralmente como Circunscripción ..., Sección: ..., Manzana ... Parcela ..., inscripto su dominio en la Matricula N° ... de conformidad con lo previsto en el artículo 41 inc. b de la ley General de Expropiaciones n° 5708 arts. 17 CN, 10 y 31 Const. Prov., 21.2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos -Pacto San José de Costa Rica-.

1.5. Que a continuación se aboca a determinar el monto correspondiente a la indemnización por expropiación inversa. Sobre dicha indemnización señaló que "[...] solo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores efectivos ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante. En materia de inmuebles tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico.... Como principio para la interpretación del espíritu de la ley, en punto tan importante como el relativo a la reparación a que el propietario tendrá derecho, aquella dispone también que el valor de los bienes objeto de la expropiación será estimado a los fines de la indemnización como si la obra o trabajos efectuados como consecuencia de dicha expropiación no se hubiesen realizado. El valor objetivo será determinado, pues, con relación a las condiciones del bien hasta el momento en que la ley resolvió la desapropiación" ("Derecho Constitucional y Administrativo", Agustín de Vedia, Ed. Macchi, pág. 293). Y manifiesta que el monto de la indemnización debe restituir al propietario el mismo valor económico del cual fue privado como consecuencia de la expropiación (argumento art. 17 de la Constitución Nacional y art. 10 y 31 de la Constitución Provincial).

Y destaca que?...A fojas 231 se produce la audiencia del artículo 32 de la ley 5708, a fin de que las partes expongan lo que estimen conveniente y pidan explicaciones a los peritos, lo que así se hizo. Ahora bien, habiendo brindado las explicaciones requeridas, los peritos ofrecidos por la parte actora NANCY ADRIANA LOPEZ (martillera y corredora pública) y por la parte demandada JORGE DAVID RUIZ (ingeniero en construcciones y JORGE FERNANDO GARRI (ingeniero mecánico), conforme surge del acta respectiva, y examinados los dictámenes por ellos presentados, se advierte que no existe relevante discrepancia en los valores que ambas partes acompañan en las pericias pertinentes. Consecuentemente, sin haber sido necesaria la citación de un tercer perito, corresponde analizar los informes técnicos presentados por los profesionales designados a fin de establecer el monto final (art. 30 de la ley 5708). A esos fines, se hace necesario recordar que, para fijar el valor de la indemnización, tiene dicho nuestro Máximo Tribunal Provincial, que es facultad de los jueces de grado determinar el justo valor expropiatorio mediante el análisis de la prueba rendida en el expediente, en especial la pericial, de modo que establezca el mérito y fundamento de los informes de los expertos, así como las circunstancias fácticas que en el caso concurren" (cfr. doct. Ac. 88.486, "Rivera Moirano", sent. del 14- IX-2005 y sus citas, Ac. 86.037). El dictamen pericial debe dar explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas y de los principios científicos en que el perito funde su opinión en su caso a fin de poder concluir en lo atinente a su fuerza probatoria vinculante y por supuesto, seguir los lineamientos requeridos por la ley 5.708 (conf. CC0102 LP, 238.499, sent. del 7-III-2002). En las pericias efectuadas en autos, a saber la pericia de fs. 170/177, efectuada por la perito NANCY ADRIANA LOPEZ (martillera y corredora pública), ofrecida por la actora, estableció como valor del inmueble la suma de Dólares Estadounidenses Trescientos noventa y ocho mil cuatrocientos (U\$S 398.400) y en la ampliación de la pericia de fs. 212/216 señala como valor de las maquinarias, la suma de

pesos novecientos noventa y cinco mil (\$ 995.000) y el valor de los equipos en la suma de pesos ciento setenta y nueve mil (\$ 179.000), o sea un total de pesos un millón ciento setenta y cuatro mil (\$ 1.174.000). A su vez, el perito ingeniero en construcciones JORGE DAVID RUIZ, ofrecido por la demandada, en su pericia de fs. 178/207 estableció por un lado el valor de la tierra, que estimó en la suma de pesos dos millones cuatrocientos cincuenta mil (\$2.450.000), tasando luego las mejoras, que a los efectos de la valuación y determinación de antigüedad y deterioro, lo considera en cuatro sectores; uno de oficinas y tres galpones, totalizando las mejoras en la suma de pesos tres millones doscientos catorce mil (\$3.214.000) y por las maquinarias y equipos (fs. 207), la suma de pesos un millón ciento cuarenta y cuatro mil seiscientos (\$ 1.144.600). Es decir que el valor total de tasación, comprensiva del valor tierra (\$2.450.000), el valor mejoras (\$3.214.000) y el valor de las máquinas y equipos (\$1.144.600) resultaría un total de pesos seis millones ochocientos ocho mil seiscientos (\$6.808.600). Por otro lado en las aclaraciones señaladas en la audiencia del art 32 de la ley 5708, llevada a cabo según surge del acta obrante a fs.231/232, los peritos expusieron acerca de los parámetros utilizados para dichas tasaciones. Al respecto, la principal diferencia metodológica existente entre ambas pericias, radica en el método aplicado para determinar la depreciación del inmueble por la antigüedad y mantenimiento, señalando que la perito de la parte actora utilizó su experiencia profesional, en tanto que los de la demandada utilizó la fórmula de Ross-Heideck. Como corolario, cabe señalar que para justipreciar el monto de la indemnización, cobra especial relevancia el resaltar que la actora reclama en la demanda la suma de trescientos setenta mil dólares estadounidenses (US\$ 370.000) al momento de la desposesión (ver fs. 29 vta). A su vez, y a efectos de poder comparar las tasaciones de ambas partes, procedí a compulsar el valor del dólar oficial del Banco Nación, al momento de la tasación de la pericial actora, calculando que US\$ 1 equivalía al 27 de marzo de 2.017 a \$ 15,40, resultando la tasación inmobiliaria en pesos seis millones ciento treinta y cinco mil trescientos sesenta. Por otro lado, al comparar ambas tasaciones, se advierte que en lo que respecta al valor del inmueble con las mejoras incluidas existe una diferencia de alrededor del diez por ciento (10%) entre la tasación de la actora y la de la demandada, en tanto que la diferencia en las máquinas y equipos no llega a los pesos treinta mil (\$ 30.000)...? 1.6. Que considera que el análisis minucioso de las actuaciones y de las pericias presentadas por las partes, teniendo en cuenta lo dicho por la SCBA - que " es facultad de los jueces de grado determinar el justo valor expropiatorio mediante el análisis de la prueba rendida en el expediente, en especial la pericial, de modo que establecer el mérito y fundamento de los informes de los expertos, así como las circunstancias fácticas que en el caso concurren (Cfr. doc. Ac. 88.486, "Rivera Moirano", sent. del 14-IX-2005 y sus citas") y teniendo en cuenta que: "La fuerza probatoria del dictamen pericial, conforme lo establece el art. 474 del Cód. Procesal, es estimada por el Juez teniendo en consideración, la competencia de los peritos, la uniformidad o disconformidad de sus opiniones, los principios científicos en que se funda y la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica (y que) El fundamento del mérito probatorio de la peritación radica en una presunción concreta de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, experto en la materia, que ha estimado cuidadosamente el problema sometido a su consideración y que ha emitido su concepto gracias a las reglas técnicas que aplica en forma explicada, motivada y convincente, de modo que la credibilidad que al juez le merece depende no solo de la experiencia del perito sino de su preparación técnica sumada a la fundamentación del dictamen." (CCMorón, Sala I, causa 25798, R.S. 79/91), evalúa en los términos de los términos del artículo 8 de la ley 5708, art. 17 de la Constitución Nacional la justa e integral indemnización que corresponde determinar. Destaca el fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que ha establecido, en " Cía Azucarera Tucumán S.A. c/ Estado Nacional s/ expropiación indirecta" del 21 de septiembre de 1989, que: "... el derecho del sujeto expropiado está delimitado por el valor actual de reposición de aquella propiedad de la que ha sido privado por causa de utilidad pública. Su derecho no es mayor, ni menor a ese valor, y la indemnización "justa" a la que se refiere el art. 17 de la Constitución Nacional sólo se alcanza si se satisface esa proporción... ".y concluye para fallar que "...teniendo en cuenta que sólo corresponde compensar los perjuicios y menoscabos concretos tendiente a colocar el patrimonio del afectado en la misma situación en que se encontraba antes de la decisión del poder público, no pudiendo constituir la expropiación una fuente o pretexto para satisfacer la frustración de buenos negocios o atender utilidades hipotéticas, por lo que el valor más ajustado para fijar el monto indemnizatorio, teniendo en cuenta los parámetros reseñados en los párrafos precedentes, determinar un punto intermedio entre ambas tasaciones...? "...Así estimo por el valor del terreno con las mejoras, en el estado de conservación que se encontraban a la fecha de las pericias en la suma de pesos cinco millones ochocientos noventa y nueve mil seiscientos ochenta (\$5.899.680.-) y por las máquinas y equipos en la suma de pesos un millón ciento cincuenta y nueve mil trescientos (\$ 1.159.300.-)...?En consecuencia, el monto indemnizatorio resultante es de PESOS SIETE MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA (\$ 7.058.980.-), conforme lo dispuesto en los artículos 8, 9, 30, 35 de la ley 5708 y 384, 474 del CPCC...?. 1.7. Que atento a que la suma atribuida cumplimentado con la exigencia del artículo 8 de la ley 5708, teniendo en cuenta su valor al momento de la pericia y atento lo dispuesto por la Ley 23.928 (ratificado por el artículo 4 de la Ley 25.561), en la especie, no hace lugar a la actualización pedida (art. 3 C.C.; SCBA, Ac. 63.091, sent. del 2-VIII-2000, Ac.49.095, sent. del 12-IV-1994). 1.8. Que respecto a los intereses, señaló que en atención a que en el caso

de la expropiación inversa se liquidan al igual que la expropiación regular, estos no son moratorios, sino compensatorios de la imposibilidad por parte del expropiado de usar y gozar del bien objeto de aquella y el reclamo de los mismos es procedente desde el momento de la desposesión realizada por el Fisco, no por los particulares, es decir, en el presente caso desde la fecha en que entró en vigencia la ley 14.503, que declara de utilidad pública y sujeta a expropiación el inmueble y maquinaria en cuestión, es decir desde el 16 de julio de 2.013, legitimando desde esa fecha el obrar de los trabajadores (art. 8 ley cit.; conf. SCBA causas Ac. 40.880, sent. del 7-VII-89; Ac.42.314, sent. del 20-II- 90). Así lo tiene resuelto la SCBA que cuando la ley 5708 establece que los intereses deben correr desde el momento de la desposesión, se refiere a la realizada por el Fisco y no por los particulares (art. 8, ley cit., conf. Ac. 56.165, sent. del 15-VII-1997 en "Acuerdos y Sentencias", 1997-III-925). (causa Ac. 83.651, "Fiscalía de Estado contra Valot, Eduardo. Expropiación). La suma consignada precedentemente devengará un interés conforme la tasa pasiva más alta que pague el Banco de la Provincia de Buenos en sus depósitos a treinta días (conforme doctrina de la Suprema Corte provincial, sentada en los fallos "Cabrera, Pablo David c. Ferrari, Adrián Rubén. Daños y Perjuicios" del 15/06/2016 y "Ubertalli Carbonino" del 18/05/2016), los que se calcularán desde la fecha del hecho dañoso (02/07/2012) y hasta el efectivo pago que deberá efectuarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días a contar de la liquidación aprobada judicialmente (Art. 35 ley 5708).

1.9. Que en relación a las costas resuelve que en base a que en materia de expropiación inversa rige, en principio, el art. 37 de la ley 5708, sin embargo comparto el criterio adoptado por la Excelentísima Cámara de Apelaciones del fuero Departamental, que ha planteado la distinción de casos como el de autos, en los que la demandada no ha propuesto indemnización alguna con el supuesto del art. 37 (CCASM, sent. 28-II-2011, "La Baskonia Financiera Industria y Comercio c/ Poder Ejecutivo s/ Materia a Categorizar?"). En la mencionada causa, estableció el Dr. Echarri en voto que luego fue compartido por sus colegas que: "... la previsión del artículo 37 tiene como finalidad la de dirimir el pago de las costas, con la mayor justicia posible, haciendo cargo de las mismas a aquel litigante que más se alejare del monto indemnizatorio otorgado por el Juez de la causa. Dicho sea de paso, puede señalarse que el dispositivo se estructura sobre la hipótesis de que la controversia judicial versa exclusivamente sobre el monto indemnizatorio. Pero cuando el pleito - como resulta en el presente caso - se centra en la improcedencia de la acción, tal como lo propuso la Fiscalía de Estado, que en consecuencia no realizó estimación indemnizatoria alguna, dicho dispositivo pierde su razón de ser por lo cual a los efectos de fundar en norma positiva la imposición de costas no queda otra solución que acudir al dispositivo del art. 68 del CPCC en atención a lo dispuesto por el artículo 52 de la ley de expropiación". En virtud de lo expuesto, las costas se las impone a la parte demandada difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales para la etapa prevista por el art. 51 de la ley 14.967.

2°) Contra dicha resolución la parte demandada interpuso recurso de apelación, agravándose puntualmente de: 1- No ha existido ni desposesión ni turbación, que son las situaciones previstas por el art. 41, ley 5708, para que proceda la expropiación inversa, concatenado con ello la imposición de condena por el rubro de intereses. 2- El precio indemnizatorio?. Considera que frente al rechazo de la falta de legitimación opuesta por su parte, en base a que solo había enumerado los requisitos del art. 41 de la ley 5708 sin fundar cual o cuales son los que incumplen entendiendo que no pueden ser todos ellos por cuanto tienen distintas causas?...De lo que infiere que yerra el juez, pues dicha objeción no admite duda alguna. Pues bien el art. 41 señala en el enunciado que "el propietario solo puede promover el juicio de expropiación una vez declarada la utilidad pública?", de lo que se infiere que sin ley no hay expropiación posible (condición inexcusable; y de lo cual además se deduce que la ley no tiene carácter operativo, enumerando los casos en que procede la acción inversa. De lo que se colige, que si esta Representación no se opuso es porque "ninguno" de esos casos posibles ha acaecido. El Fisco no ha tomado posesión (inc. a), sea sin o con consentimiento del propietario (inc. b) y tampoco la autoridad provincial o municipal ha turbado o restringido, por acción u omisión los derechos del propietario (inc. c). ...?...en el responde no se dice que la actora no es titular dominial, sino que carece de acción para demandar. De lo que se infiere que esta representación seguirá sosteniendo las excepciones planteadas...? Luego de relatar las partes de la sentencia que fundan la expropiación, ley de expropiación y demás circunstancias del caso afirma que la misma sentencia reconoce que la turbación fue ejecutada por un tercero, con lo que reitera que el fisco no ha sido quien llevó a cabo ese acto. Se agravia de lo expuesto por la que en cuanto a que la participación de los trabajadores fue convalidada por la ley expropiatoria y se agravia en cuanto se pretende otorgar efectos turbatorios a los fundamentos de la ley. En cuanto al precio indemnizatorio sostiene que la sentencia se aparta del caso "La Baskonia" a pesar que se hace referencia al mismo. Hace hincapié en que el dictamen efectuado por sus peritos que promedia con el de la actora expresamente se han evaluado precios de fecha actual en tanto no había sido establecida una fecha precisa de toma de posesión. Sin perjuicio de ello, asevera que las pericias han sido elaboradas la de la parte actora por una martillera y la de su parte por un ingeniero mecánico y por un ingeniero en construcciones con plenas incumbencias para resolver la temática que se ventila en la presente causa y que se supera aquella que tiene un martillero público con carencias fundamentalmente en la tasación de maquinarias. En consecuencia, sostiene que deviene improcedente sumar intereses (caso La Baskonia), o en su caso debe ajustarse ese monto refiriéndolo a la fecha de sanción de la ley que en esta instancia ha sido asimilada a la turbación que prevé el art.

41 de la mencionada ley 5708. Afirma que se produce un apartamiento del criterio establecido por la CSJN ya que se produce a partir de la imposición de intereses sobre valores actuales un enriquecimiento incausado. Manifiesta que es un contrasentido hacer lugar a la actualización pedida toda vez que los intereses importan una duplicación, una indexación solapada que como bien es sabido está prohibida por la ley 25.561 y recuerda lo establecido por el art. 8 de la ley 5708 en cuanto se refiere al "¿justo valor?". Cita jurisprudencia a efectos de avalar su postura. 3°) Tal como surge de la reseña precedente, la jueza de grado hizo lugar a la demanda de expropiación inversa promovida por la Sra. Laura Beatriz Moyano declarando operada a favor de la Provincia de Buenos Aires la expropiación del inmueble ubicado en la calle 33 (ex Ecuador) N° ... de la localidad de Villa Zagala del Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, designado catastralmente como Circunscripción ..., Sección: ..., Manzana ... Parcela ..., inscripto su dominio en la Matrícula N° ..., fijando la indemnización en la suma de pesos siete millones cincuenta y ocho mil novecientos ochenta (\$ 7.058.980) con más los intereses. Contra dicha resolución la parte demandada interpuso recurso de apelación agravándose -sustancialmente- por cuanto: a) no ha existido ni desposesión ni turbación, que son las situaciones previstas por el art. 41 de la ley 5708, para que proceda la expropiación inversa, concatenado con ello la imposición de condena por el rubro de intereses y b) el precio indemnizatorio establecido y los intereses fijados. 4°) En ese orden, preliminarmente, teniendo en cuenta lo expresado en el considerando 1°) corresponde ratificar la sentencia en cuanto hace lugar a la demanda de expropiación promovida por la actora, puesto que, en el caso en particular, se dan los presupuestos sustanciales de la expropiación inversa. El art. 41 de la Ley N° 5.708 (T.O. por Decreto N° 8.523/86, con las modificaciones introducidas por Ley N° 7.177 y los Decretos Leyes N° 7.297/67, N° 9.836/82, N° 10.014/83 y N° 13.504; agregado del Decreto-Ley N° 2.453/56 y aclaraciones del Decreto-Ley N° 2.480/63) prevé que: "El propietario sólo puede promover el juicio de expropiación, una vez declarada la utilidad pública, en los siguientes casos: a) Cuando el expropiante haya tomado posesión del bien sin el consentimiento del propietario; b) Cuando la posesión haya sido tomada con consentimiento del propietario y el juicio de expropiación no hubiera sido promovido en el plazo fijado de común acuerdo o dentro de los seis (6) meses siguientes a la toma de posesión a falta de convenio; c) Cuando la autoridad provincial o municipal turbe o restrinja, por acción u omisión, los derechos del propietario?. A su vez, el Decreto - Ley N° 2.480/63 establece que la posesión a que se refiere en el inciso b) precitado comprende la que el Fisco tenga de hecho o mediante decisión judicial. Bajo tales parámetros normativos, son requisitos de procedencia de la acción expropiatoria inversa: a) declaración de utilidad pública; b) desapoderamiento o vulneración definitiva del derecho de propiedad; c) inobservancia de los procedimientos expropiatorios regulares; d) ausencia de consentimiento por parte del titular del dominio (SCBA, AC 67773 S 21-3-2001, Juez DE LAZZARI (SD); SCBA, AC 81916 S 28-5-2003, Juez PETTIGIANI (SD); SCBA, Ac 94422 S 10-5-2006, Juez HITTERS (SD); SCBA, C 97551 S 10-6-2009, Juez PETTIGIANI (SD); SCBA, C 96758 S 25-11-2009, Juez KOGAN (SD). En relación a la situación del inmueble objeto de la causa, cabe tener presente que, a través de la Ley 14503, publicada en el Boletín Oficial n° 27106 del 16/07/2013, la accionada declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el predio ubicado "[...] la localidad de Villa Zagala, Partido de San Martín, identificado catastralmente como: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., inscripto su dominio en la Matrícula ..., a nombre de Laura Beatriz Moyano, y/o quien o quienes resulten ser sus legítimos propietarios. "Asimismo, las maquinarias e instalaciones que se encuentran dentro del inmueble identificado y conforme al inventario, que como Anexo se adjunta y forma parte de la presente." (art. 1°). A su vez el art. 2° señala que: "El inmueble, las maquinarias e instalaciones citados en el artículo anterior serán adjudicados en propiedad, a título oneroso y por venta directa a la Cooperativa de Trabajo DEPORMET Limitada, registrada en la Dirección de Acción Cooperativa bajo el número 7809 e inscripta en el Registro Nacional de Cooperativas bajo la Matrícula ..., con cargo de ser destinados los mismos a la consecución de sus fines cooperativos.". Sentado ello, no puede soslayarse que el caso presenta aristas similares a las ya tratadas por este Tribunal en el mencionado antecedente "La Baskonia?", en donde adherí el excelente voto de mi distinguido colega Hugo Jorge Echarri. Allí se destacó, que "[...] la ley de expropiación que diera causa a la presente controversia se da en el marco de los insolubles problemas comerciales, económicos y financieros por los que atravesó la accionante en los años previos a la sanción de la Ley N° 12.904; y que luego de diversas circunstancias trajo como consecuencia la quiebra de la misma con los consiguientes perjuicios para la planta de trabajadores que pertenecían a la empresa?. Posteriormente se señaló que "De lo expuesto resulta entonces que si bien el desapoderamiento de la posesión del inmueble y de los bienes de la empresa accionante fue inicialmente llevado a cabo por los trabajadores en defensa de sus fuentes de trabajo, también lo es que el mismo - amén de haber sido expurgado por la justicia penal en orden al delito de usurpación - ver causa penal acollarada al principal, en especial resolución judicial de fs. 1570, causa penal N° 1985/04, 8vo. Cuerpo - es reconvertido o regenerado en un hecho desposesivo expresamente avalado y reconocido por la propia ley expropiatoria. Es decir, por las propias circunstancias del interés público en juego - en el caso particular la expropiación tiene como motivación o finalidad pública expresamente dispuesta por la Legislatura provincial el salvataje de las fuentes de trabajo en beneficio del universo de trabajadores de la ex empresa la Baskonia S.A.?. Este último pasaje de la sentencia fue transcrito por la jueza de grado para

fundamentar su decisión en la presente causa. En ese marco, estimo que ha sido correcta la interpretación realizada ante la idéntica plataforma fáctica y jurídica de ambas causas. Es que, la alegada falta de toma de posesión por parte del Fisco y la inexistencia de turbación que impedirían la configuración de los requisitos para la procedencia de la acción de expropiación inversa, han sido debidamente analizados en la sentencia de grado como cumplidos en el marco de la sanción de la Ley 14503, publicada en el Boletín Oficial n° 27106, del 16/07/2013. Y, sobre esa base, los elementos de prueba apuntados y analizados por el a quo a la luz de las reglas de la sana crítica -art. 384 CPCC-, llevan a idéntica conclusión a la arribada en la instancia de grado, por lo cual, procede la acción expropiatoria inversa promovida; correspondiendo avocarnos al tratamiento del monto de la indemnización a fijarse. 5°) Expresado ello, corresponde adentrarme al análisis del valor de la indemnización por causa de expropiación por motivos de utilidad pública, la cual se encuentra regulada con precisión tanto a nivel de la normativa constitucional, Federal y Provincial, como legal. El artículo 17 de la Constitución Nacional, en lo que aquí interesa, postula que: "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada...". A su vez, el artículo 21 inciso 2 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos establece: "2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley?". Por su parte, el artículo 31 de nuestra Constitución Provincial, reza: "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada?". Finalmente, los artículos 8, 9, 12 y 13 de la Ley N° 5.708 disponen: "Las indemnizaciones deben ser fijadas en dinero y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. Además comprenderán el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión y los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación. También debe comprender los intereses del importe de la indemnización, calculados desde la época de la desposesión, excluido el importe de lo depositado a cuenta de la misma. No se pagará lucro cesante. El valor histórico, artístico y panorámico del bien expropiado, podrá ser indemnizado cuando sea el motivo determinante de la expropiación. (*) Dec-Ley 2480/63 establece que la posesión a que se refiere comprende la que el Fisco tenga de hecho o mediante decisión judicial? (art. 8); "El valor de los bienes debe regularse por el que hubieren tenido sino hubieren sido declarados de utilidad pública, o la obra no hubiera sido ejecutada o autorizada? (art. 9); "Además de las normas previstas en los artículos precedentes, y sin excluir otras que contribuyan a la misma finalidad, la indemnización de las cosas inmuebles será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio: a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio; b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa; c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro; d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado; e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años; f) Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad; g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien; h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años? (art. 12) y "No serán objeto de indemnización las mejoras realizadas dentro del año de dispuesta la expropiación por la ley. Quedarán exceptuadas aquellas de carácter imposterables? (art. 13). 6°) Fijado el marco normativo, creo pertinente resaltar del mismo el concepto de indemnización justa que se desprende de los textos constitucionales y legales individualizados, sea en forma implícita o, expresa, como lo postulan el artículo 21 inciso 2do. de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y el propio artículo 8 de la Ley N° 5.708. Claro está que el concepto de indemnización justa, si bien direccionado en principio en favor del derecho de propiedad del particular, sacrificado en aras del interés público, tiene una proyección bi-direccional o bi-partita: la indemnización justa lo debe ser para ambas partes. Se trata de que una parte - la expropiada - reciba el precio que realmente su propiedad amerita - no más ni menos; y que el ente expropiante pague lo que el bien expropiado vale - también aquí, ni más ni menos. Si esto no fuera así no habría una indemnización justa, sino una indemnización reducida, en caso de pagarse menos de lo que corresponde, o excesiva en caso de pagarse más de lo que el bien vale. Es decir que siempre que la indemnización no sea justa habrá un enriquecimiento de una parte, y un empobrecimiento de la otra. 7°) Sentado ello, comenzaré el estudio relativo a la época de referencia para el cálculo del monto indemnizatorio y a la determinación del valor tierra. Adelanto que el mismo no puede prosperar. Obsérvese que el recurrente se agravia por cuanto considera que el juez de grado se aparta del precedente de este tribunal "La Baskonia" sin siquiera explicar la razón de sus dichos. Es decir, es una simple afirmación en el que no se logra advertir el yerro al que hace alusión el apelante. Además, debe tenerse en cuenta que el juez de grado aplica correctamente lo expuesto por esta alzada en dicho precedente; precedente -por cierto- que fuera confirmado por nuestro máximo tribunal provincial con fecha 19/12/12. Por otro lado, concuerdo con la postura del a quo en cuanto estimó el monto indemnizatorio a valores actuales. En tal sentido, encuentro que en el caso se presentan fundamentos suficientes para determinar el valor de las tierras expropiadas a una fecha cercana a la sentencia. En sustancia, han transcurrido más de 5 años desde que se dictara la ley que declara de utilidad pública

y sujeto a expropiación el inmueble objeto de autos, encontrándose en mora el Estado en el pago del valor del bien. En el marco de las particulares circunstancias del caso, cabe descartar la aplicación literal del art. 8 de la ley de expropiación provincial ante las disvaliosas consecuencias que provocaría (conf. CCASM en causa N° 2826/11, caratulada "Rodríguez, Aureliano Adolfo c/ Fisco de la Provincia de Bs. As. s/ Expropiación Inversa" del 15/12/11; n° 3109/12 ?Fisco de la Pcia de Bs. As. c/ Ceccato, Ricardo Héctor s/ Expropiación directa, del 13.7.12 y n° 3224/12 ?Reynal, Ayerza Miguel c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación Inversa?, del 15/10/12). Confirmando entonces lo resuelto, y vista la mora en el pago en que incurrió el Estado al no cumplir la exigencia constitucional de que la indemnización debe ser "previa" al acto expropiatorio, comprendo que ello no puede beneficiar al expropiante que dejó de cumplir tan esencial deber. Tengo presente que, de establecerse la indemnización estrictamente como el art. 8 de la ley 5708 lo dispone, no se reemplazaría el valor del bien en el patrimonio del expropiado y, con tal proceder, se vulneraría su derecho de propiedad. Bajo tales parámetros, resalto que la S.C.B.A. -con cita en los arts. 17 C.N. y 31 C.P.; y en fallos C.S.J.N., Fallos 268:112; 317:377; y causas R.588.XXXVI, sent. del 8-VII-2003; F.308.XXXIX, "Fiscalía de Estado c/Asociación Comunidad Israelita Latina"; Ac. 63.091 "Fisco c/ González Gowland de Gaviña", sent. del 2-VIII-2000- ha ponderado que la falta de pago constituye fundamento idóneo para fijar 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 (doctrina SCBA causas C 101107, ?Arbizu?, del 23-3-2010; C.98321 ?Larrosa?, del 5-10-11).

No obstante, se aclara que tener en cuenta el valor fijado al momento de la sentencia no significa considerar que dicho momento sea el parámetro legal excluyente en la materia, ya que ello importaría derogar lo normado por el art. 8 de la ley 5708 (arg. SCBA C 92942 S 3-3-2010, ?Fundación por la paz y la amistad de los pueblos? c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación inversa; en sentido análogo CCASM causa N° 2826/11 supra citada). En tal aspecto, resulta relevante la problemática vinculada con la tutela del derecho de propiedad (art. 17 C. N.), ante la sustancial modificación del valor del bien entre el momento de la desposesión y de la sentencia, circunstancia que habilita la discusión relativa a si la suma reconocida por la literalidad del art. 8 de la ley 5708 permite o impide obtener un valor similar al que egresa del patrimonio con motivo de la expropiación. Téngase en cuenta que cuando la norma de marras remite al valor del bien a la fecha de la desposesión, lo hace porque, respetando preceptos constitucionales y legales (arts. 17 y 9, Const. Nac. y Prov., respectivamente; 2511, Código Civil), es en el instante en que se consumó tal acto cuando el expropiado debió recibir el equivalente pecuniario (justa indemnización) del bien del que es privado en el interés público, quantum que debe referirse al que hubiese tenido de no haber sido declarado de utilidad pública o la obra no hubiese sido ejecutada o autorizada (art. 9, ley citada; SCBA C 92942 supra citada); situación que no aconteció en el caso de autos.

En función de lo expuesto, entiendo que corresponde confirmar lo expresado por el a quo, que fijo el valor de la tierra expropiada a los valores que estén más cercanos a la sentencia. 8°) Respecto al agravio referido al valor tierra tampoco puede prosperar. Y es que más allá de las alegaciones realizadas por el recurrente en cuanto a que la pericia elaborada por la parte actora fue realizada por una martillera y la de su parte por un ingeniero mecánico y por un ingeniero en construcciones -intentando con ello desacreditar la primera de ellas-, lo cierto es que no es sustancial la diferencia a la que arriban una y otra (alrededor del 10%). Cabe recordar que el primero de los principios al que se debe acudir para verificar lo actuado por el señor Juez de grado, es aquel que establece la apreciación de la prueba según las reglas de la sana crítica - cfr. art. 384 CPCC. Es decir, de aquellas reglas ?que son aconsejadas por el buen sentido aplicado con recto criterio, extraídas de la lógica, basadas en la ciencia, en la experiencia y en la observación para discernir lo verdadero de lo falso? (cfr. SCBA, Ac. y sentencia de 1.959, V. IV, pág. 587 y esta Cámara in re: Expte. N° 2.551/11, ?Bertini, Mónica Andrea c/ Estado Provincial s/ Pretensión Indemnizatoria?, sentencia del 28 de junio de 2.011; Expte. N° 2.630/11, ?Silva, Arnaldo y otro c/ Provincia de Buenos Aires y otros s/ Pretensión Indemnizatoria?, sentencia del 11 de agosto de 2.011; Expte. N° 2.616/11, ?Pérez, Teresa del Carmen c/ Provincia de Buenos Aires s/ Pretensión Anulatoria?, sentencia del 29 de agosto de 2.011 y Expte. N° 2.966, ?Neo Producciones S. A. c/ Municipalidad de Tigre s/ Pretensión Indemnizatoria?, sentencia del 10 de abril de 2.012, entre muchos otros). Además, debe tenerse presente que en materia de prueba el juzgador tiene un amplio margen de apreciación, por lo que puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado. No está obligado, por ende, a seguir a las partes en todas las argumentaciones que se le presenten, ni a examinar cada una de las probanzas aportadas a la causa, sino sólo las pertinentes para resolver lo planteado (CSJN Fallos 258:304; 262:222; 272:225; 278:271 y 291:390, entre otros y esta Cámara in re: Causa N° 2.615/11, ?Cortese?, sentencia del 20 de septiembre de 2.011 y N° 2.966, ?Neo Producciones S. A. c/ Municipalidad de Tigre s/ Pretensión Indemnizatoria?, sentencia del 10 de abril de 2.012, entre muchas otras). Y, sobre esa base, los elementos de prueba apuntados y analizados por el a quo a la luz de las reglas de la sana crítica -art. 384 CPCC-, llevan a idéntica conclusión a la arribada en la instancia de grado, por la cual estableció un punto intermedio entre ambas tasaciones en lo que respecta al valor del inmueble con las mejoras. 9°) En cuanto a la pertinencia de los intereses fijados en la sentencia de grado,

entiendo que corresponde modificar -y, en definitiva, determinar- el capital sobre el cual deben calcularse los accesorios. En forma reciente la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en causa C. 99.296 "Fischer" (sent. de 7/2/2018) estableció que "[...] esta Corte ha resuelto en la causa "Sabalette", C. 102.963 (sent. de 7-IX-2016) y su aclaratoria (resol. de 28-IX-2016) que los accesorios se calcularán sobre el capital indemnizatorio determinado a la fecha de la desposesión, aplicándose la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a 30 días, desde ese momento -desposesión- y hasta el efectivo pago, criterio que ha sido ratificado en las causas C. 100.085, "Juambelz" (sent. de 10-V-2017) y C. 113.190, "Albisu de Soler" (sent. de 14-VI-2017)?: Bajo tales parámetros, debe distinguirse, por un lado, el valor del inmueble expropiado a los efectos de la indemnización propiamente dicha -que tal como se determinara en el considerando 7º), y en los términos de la causa "Arbizu" ha sido establecido a valores actuales conforme las pericias presentadas-, y por otro lado, el valor del inmueble a los efectos de calcular los accesorios los cuales -conforme se viera con anterioridad- deben calcularse sobre el capital indemnizatorio determinado a la fecha de la desposesión (conf. SCBA causa "Fischer" antes citada). Así las cosas, y siendo que en autos los peritos no se han expedido respecto al valor de la propiedad al momento de la desposesión -el cual ha sido determinado desde el día de la sanción de la ley 14.503; esto es, el día 16/07/13-, en el marco de la ejecución de sentencia, deberán los expertos intervinientes retraer el valor establecido oportunamente a la fecha señalada. Conforme a ello, entiendo que el cálculo debe de computarse desde el dictado de la ley que declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble objeto de autos (16/07/13) sobre el capital indemnizatorio determinado a la fecha de la desposesión, por lo que corresponde hacer lugar al agravio planteado por la demandada. 10º) Finalmente, en cuanto a las costas, cabe recordar que el art. 37 -texto según Ley 7297- de la ley 5708 dispone que: "Las costas del juicio serán a cargo del expropiante cuando la indemnización fijada por la sentencia definitiva esté más cerca de la estimación formulada que del precio ofrecido; serán a cargo del expropiado cuando esa indemnización esté más cerca del precio ofrecido que de la estimación formulada: en los demás casos, serán abonadas en el orden causado?". Al respecto, resulta indudable que la previsión del artículo 37 tiene como finalidad la de dirimir el pago de las costas, con la mayor justicia posible, haciendo cargo de las mismas a aquel litigante que más se alejare del monto indemnizatorio otorgado por el Juez de la causa (esta Cámara en causa Nº 2.350/10, caratulada "La Baskonia Financiera Industria y Comercio c/ Poder Ejecutivo s/ Materia a Categorizar", del 28/2/11). Ahora bien, el mentado artículo está previsto en tanto el juicio expropiatorio se canalice por vías naturales y se desarrolle de conformidad a los lineamientos que la propia ley marca de un modo esquemático, sin incidencias jurídicas procesales extrañas a la determinación del precio en sí mismo; pero si la accionada opone excepciones o desconoce derechos inherentes al propietario, debe estarse a lo resuelto por el Código Procesal Civil (arts.68 y siguientes), en cuanto a las costas que debe soportar quien reviste calidad de derrotado y en todo lo no previsto por la ley específica (art. 52 ley citada) como régimen supletorio del trámite judicial de las expropiaciones (cfm. SCBA, Ac 33298 S 21-12-1984, "Petrini, Arturo y otros c/ Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación indirecta"; SCBA, Ac 42937 S 12-6-1990, "Amespil, Martín c/ Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación" y esta Cámara en causa Nº 2.350/10, caratulada "La Baskonia Financiera Industria y Comercio c/ Poder Ejecutivo s/ Materia a Categorizar", del 28/2/11 y nº 2826-11 supra citada). Bajo tales parámetros, y bajo tales parámetros, en tanto la accionada se opuso expresamente al progreso de la acción y pidió el rechazo de la demanda (fs. 63/69 vta.), se evidencia un desconocimiento de los derechos del propietario que excede la cuestión acerca de la fijación del precio expropiatorio (cfm. SCBA en causa C107182, del 3/5/12). Por ello, corresponde confirmar lo resuelto por la a quo en este punto (arg. art. 68 del CPCC). 11º) Por todo lo expuesto, propongo: 1º) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada en lo que respecta al capital sobre el que deben calcularse los intereses, los cuales deberán establecerse en la etapa de ejecución de sentencia. 2º) Confirmar el resto de la sentencia de grado; 3º) Atento la aceptación parcial del recurso las costas de Alzada se imponen en el orden causado (arg. art. 68 del CPCC), y 4º) diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno. ASÍ VOTO. El Sr. Juez Hugo Jorge Echarri y la señora Jueza Ana María Bezzi votaron a la cuestión planteada en igual sentido y por los mismos fundamentos, con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente

SENTENCIA En virtud del resultado del acuerdo que antecede, este Tribunal RESUELVE: 1º) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada en lo que respecta al capital sobre el que deben calcularse los intereses, los cuales deberán establecerse en la etapa de ejecución de sentencia; 2º) Confirmar el resto de la sentencia de grado; 3º) Atento la aceptación parcial del recurso las costas de Alzada se imponen en el orden causado (arg. art. 68 del CPCC) y 4º) Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno. Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvase.

036316E