

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 13 de abril de 2021. Reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y MINERÍA de la Tercera Circunscripción Judicial, Dres. Carlos M. CUELLAR, Emilio RIAT y Jorge SERRA, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "PROVINCIA DE RIO NEGRO (MINISTERIO DE GOBIERNO) C/ ARGOVIS S.A. S/ EXPROPIACION (Ordinario) (S-04)" Nro.A-3BA-622-C2014 (R.C. 03188-19) y discutir la temática del fallo por dictar, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada el Dr. CUELLAR dijo:

Vienen estos autos al Acuerdo a fin de resolver los recursos de apelación principales interpuestos por ambas partes (fs. 449 y 450) contra la sentencia que condenó a la PROVINCIA a pagar a ARGOVIS \$ 611.101.646.- (equivalentes a U\$S 13.256.001.-) (fs. 441/ 448 vta.) y los accesorios deducidos tanto por los letrados de la demandada contra honorarios (fs. cit.) como por aquélla contra costas incidentales (fs. 382 en relación a fs. 372 punto IV), concedidas libremente con efecto suspensivo y a tenor del art. 244 CPCC y en relación con efecto diferido (fs. 384 punto II y 458), fundadas (fs. 450/457, 470/495 y 497/503) y recíprocamente sustanciadas (fs. 459/463 vta., 505/517 y 519/529).

Antecedentes relevantes.

Dada la envergadura fáctico-jurídica del caso, sin perjuicio de remitir a una detallada lectura de las constancias de causa, estimo pertinente reseñar brevemente los aspectos nucleares tanto de la sentencia en crisis como de los agravios expresados por elementales razones de buen orden procesal y claridad intelectual.

Composición de la litis.

La PROVINCIA promovió la expropiación de una fracción de 319 hectáreas del inmueble NC 19-6-500601, ubicado en adyacencias de la Avenida de circunvalación, para ser afectado a la instalación del Parque Tecnológico Productivo Industrial de ésta ciudad (ley 4902).

ARGOVIS S.A. se allanó a la expropiación pero controvertió el depósito inicial de \$ 512.051,65.- por considerarlo notoriamente insuficiente, irrazonable, contrario al concepto de "precio justo" estatuido por la Corte Federal y ajeno a la aplicación de la ley en la materia (1015 art. 12), reclamando U\$S 22.330.000.- (a razón de U\$S 70.000.- la hectárea) más intereses y daños.

Como puede verse la materia litigiosa quedó así circunscripta al aspecto estrictamente indemnizatorio.

La Junta de Valuaciones fijó el valor del inmueble en U\$S 3.974.320 (fs. 340/341).

Sentencia en crisis.

El Juez de grado apuntó su decisión en las siguientes circunstancias esenciales: a) pese a que no fue citada a sendas reuniones de la Junta de Valuaciones ARGOVIS, en cualquier caso, pudo ejercer su derecho de defensa en otra previa y en estas actuaciones judiciales; b) si bien la Junta no fundó el procedimiento usado, cabe inferir que aplicó el método de comparación de valores en zona; c) la fracción de 292 has. sita en Lago Gutierrez estuvo entonces mal incorporada porque no está cerca de la parcela expropiada, no se acreditó su valor y se desconocen otros datos (v.gr. frente al asfalto); su consideración sería irrazonable por contradecir el método usado y adolecer de todo fundamento; d) excluyendo dicho inmueble pero aplicando uno de los coeficientes usados por la Junta (fs. 341), proporcionados por la Dirección de Catastro que la demandada no desvirtuó, se llega a la suma de condena; e) el coeficiente 0,40 no aplica no ya tan sólo por falta de fundamento y porque la Junta tampoco lo aplicó en otros antecedentes (fs. 391 y 409), sino incluso porque irrazonablemente se aplicó a valores a los que también se aplicó el coeficiente fiscal; f) la Junta sumó 4 valores y no los 5 consignados sin explicación (fs. 341); g) el monto propuesto es inferior al pretendido por ARGOVIS porque a mayor superficie corresponde menor valor por metro cuadrado; h) ARGOVIS no ofreció prueba pericial para justificar el mayor monto reclamado y la PROVINCIA aportó un informe de la Junta sin fundamentos suficientes para admitirlo todo; ésta última vende hoy una fracción del inmueble expropiado (125.677 m<sup>2</sup>) a U\$S 1.256.000.-; i) a la indemnización propuesta cabe aditar los gastos por mensura remanente y notariales.

Agravios de la demandada y su respuesta.

ARGOVIS se agravió de la indemnización otorgada diciendo, en síntesis, que la sentencia no es justa pues incumple la garantía de constituir un valor de reemplazo del bien que le permita adquirir otro igual o similar; la Junta utilizó arbitrariamente coeficientes de homogeneización sin justificación técnica que además resultan inaplicables, pues están previstos para lotes con diferentes metrajes de frente sobre calles públicas y de fondo respecto del lote a valorar; la Junta aceptó el valor referencial de tres operaciones propuestas por ella pero no existe parámetro lógico conocido sobre el cual estableció la comparativa; el valor de uno de los inmuebles tomados como

referencia fue doblemente homogeneizado, la primera en el expediente respectivo (caso "TAN CO") y nuevamente en los presentes autos; el Juez aplicó al valor promedio de los datos referenciales ya disminuidos otro coeficiente de disminución del 30% por considerar, sin base científica, que si la superficie es mayor el precio disminuye; no se respetaron las recomendaciones del Tribunal de Tasaciones Nacional, que aconsejan un rango de coeficientes entre 0,70 y 1,30, pues de lo contrario el antecedente tomado en cuenta no está dentro del rango óptimo de comparación; US\$ 70.000 por hectárea es un precio absolutamente razonable para la zona expropiada, como lo prueba el valor asignado por el Agr. Perez en su primera intervención (fs. 39 Expte. administrativo); el principio de reposición impone que el monto indemnizatorio tenga relación directa con el valor de los inmuebles linderos cuyo promedio en este caso arroja US\$ 8,24.- por metro cuadrado, a los cuales no cabe aplicar ningún coeficiente corrector; y, en fin, el Juez omitió considerar los altísimos valores de comercialización de la propiedad expropiada que publicita la propia PROVINCIA por Internet para el PITBA, soslayando la obtención de una importante fuente de lucro a su costa.

La PROVINCIA contradujo tales postulaciones recursivas argumentando, en síntesis, que la pretensión indemnizatoria de la empresa refiere a valores de la plaza inmobiliaria local que no fueron probados, ya que las tasaciones que acompañó con la contestación de demanda fueron negadas y su validez no fue corroborada en la etapa procesal oportuna; la demandada no aportó elementos de juicio técnico-científicos con mayor fuerza convictiva que los del dictamen de la Junta; el valor de la expropiación no es el del mercado inmobiliario pues se trata de utilidad pública y debe ser fijado al momento del desapoderamiento, sin tomar en cuenta el valor de venta de los lotes luego de realizada la obra; la demandada no probó la improcedencia de aplicar coeficientes de homogeneización surgiendo éstos de las leyes provinciales (3483 arts. 77 y 78 y 5335), de la jurisprudencia de la Corte Federal, de la de esta misma Cámara y de la Resolución N° 100/06 de la ex-Dirección de Catastro; y, en fin, corresponde estar al valor indemnizatorio asignado por la Junta (fs. 519/529) porque así lo edicta la ley y por ser la única prueba rendida.

Agravios de la actora y su contestación.

La PROVINCIA se agravió del apartamiento del precio fijado por la Junta sosteniendo, en resumen, que deben seguirse sus conclusiones salvo errores u omisiones; la expropiada no aportó ninguna prueba para desvirtuar los argumentos de dicho Organismo; el dictamen de la Junta es la única prueba pues la accionada perdió la

ofrecida y tampoco acreditó ninguno de los daños alegados, por lo que la indemnización por esos conceptos debió ser denegada; los inmuebles de los expedientes vinculados tienen distinta calificación urbana que les da un valor superior además de tratarse de procesos que cuentan con 21 y 27 años, con otra paridad cambiaria, lo que hace difícil utilizarlos para comparar; el valor expropiación no es de mercado pues se trata de utilidad pública; el Juez dejó de lado un coeficiente que debe aplicarse, apartándose de numerosos fallos de la Corte Suprema y de este Tribunal; el coeficiente frente fondo (CFF), utilizado por la Junta, surge de las "Especificaciones técnicas para la valoración catastral de la tierra suburbana libre de mejoras" (Anexo III), integra la Resolución N° 100/05 de la actual Gerencia de Catastro y su uso está establecido en leyes provinciales ignoradas por el Juez; el expropiado contraviene sus propios actos al abonar por un lado, sin oponerse, el impuesto inmobiliario calculado sobre alícuotas de 1% o 10 %o y por otro cuestionar la aplicación de coeficientes similares; el monto indemnizatorio se fijó a valores actuales a la fecha de sentencia y no al momento de la desposesión, como prescriben la ley (1015 art. 13) y la jurisprudencia de la Corte Nacional, por lo que el Magistrado debió convertir el monto fijado por la Junta a pesos según valor dolar existente al 28/5/2015 (fecha de desposesión) y a ese resultado aplicar un 8% más las tasas fijadas por el S.T.J., en consonancia con la nueva realidad normativa que prohíbe toda actualización monetaria; el Juez dedujo de la indemnización el depósito inicial abonado por ella (\$ 512.051,65.-) libre de todo interés, cuando debió aplicar las mismas pautas que al monto de condena en cuanto a intereses y tipo de moneda; el plazo de pago establecido en la sentencia (30 días) no se ajusta a la normativa aplicable (90 días según ley 1015 art. 23); el Sentenciante justifica el monto en función del valor comercializable de los lotes cuyo precio contempla el mayor resultante de la transformación de un predio semirural, con sólo dos usos permitidos (agrícola-forestal y turístico), en uno industrial al cual se incorporaron inversiones, mejoras y gastos, que habilitan su venta en lotes desde 350 m<sup>2</sup> con servicios que arrojan un valor de punto de equilibrio de U\$S 34 m<sup>2</sup>; y, en fin, la sentencia resulta arbitraria pues se aparta del derecho procesal y de fondo aplicable (leyes provinciales 1015 -arts. 13, 14 y 23-, ley 3483 -arts. 77 y 78-), de las normas técnicas de valoración catastral (Res. 100/06), de las procesales sobre prueba y deja de lado la única válida que es el dictamen de la Junta; ARGOVIS previno que la actora no expresó la metodología usada por la Junta para el cálculo de la indemnización ni sus integrantes se constituyeron en el inmueble expropiado, vulnerando el principio del debido proceso y su derecho de defensa; la

utilidad pública no justifica un precio disminuido sino que éste debe constituir un valor de reposición del bien, máxime cuando se vende a terceros a precio de mercado; es falso que ella no haya producido prueba pues incorporó la tasación hecha por la Junta en un precedente similar ("TAN-CO"), escrituras y boletos de compra venta de tierras linderas a la expropiada que fueron aceptadas por el Organismo, presupuestos por mensura del remanente del inmueble y por confección de nueva escritura nada de lo cual fue impugnado; en la sesión fallida de la Junta (29/8/16) se admitió como valor estimado U\$\$ 70.000.- por ha.; la pretensión de relacionar la valuación fiscal tributaria con el valor de reposición de la superficie expropiada resulta improcedente y atenta contra su derecho de propiedad, que debe ser protegido atendiendo al valor objetivo del bien; la actora pretende introducir extemporáneamente referencias legales sobre la aplicación de coeficientes que omitió al sesionar la Junta o al serle requeridas explicaciones en autos; el monto sentenciado es en dólares porque la obligación de la Provincia es de valor, siendo indiferente la fecha de desposesión o de la sentencia; en el mercado inmobiliario local, y en todo el país, la unidad de medida para las transacciones sobre tierra es el dolar; la actora reconoció estar percibiendo dólares por la venta de las tierras del PITBA; procede indemnizar el costo de una nueva mensura y confección de otro título pues la Junta no rechazó los presupuestos presentados, y si bien omitió incluirlos en la indemnización fijada frente a su impugnación la actora guardó silencio; y, en fin, la pretensión de dolarizar el depósito inicial debe ser rechazada pues la actora debió abonar en esa moneda y la suma depositada debe imputarse a intereses desde que se incorporó a su patrimonio (22/05/2016 fs. 505/517).

Preliminar.

Entiendo de toda oportunidad, para una debida intelección del voto, advertir desde ahora cómo el caso presenta una singular particularidad que lo diferencia dirimentemente de cualquier otra prototípica expropiación, en la cual el inmueble afectado se destina de inmediato a la construcción de una obra pública en beneficio directo de la comunidad en su conjunto (vrg. gasoducto, tendido de red eléctrica, toma de agua, etc.) cuyo costo asume integralmente el Estado con cargo al erario público, pues aquí la PROVINCIA expropió el inmueble de ARGOVIS con afectación a un polo tecnológico-industrial pero con el fin directo e inmediato de venderlo a terceros interesados en su explotación económica (ver in extenso [www.pitbariloche.com.ar](http://www.pitbariloche.com.ar)) luego de realizadas ciertas obras infraestructurales.

Luego: en este caso la PROVINCIA obtendrá el recupero de las sumas pagadas en

concepto de indemnización a ARGOVIS S.A. lo cual, a juzgar por algunos de los valores publicitados (todos en dólares estadounidenses y por montos por hectárea mucho muy superiores al aquí propuesto), podría incluso ocurrir con la venta de algunos de los lotes ofertados.

Dicha circunstancia obliga, en mi opinión, a juzgar con mucha mayor rigurosidad la fijación del quantum resarcitorio para evitar un enriquecimiento injusto y/o incausado por parte de la PROVINCIA, desestimando todo argumento que sin un debido sustento probatorio y/o jurídico tienda indebidamente a reducir aquél de manera irrazonable con sujeción a la limitación impuesta por el principio congruencial.

En tal sentido tengo para mí que todo el esfuerzo desplegado por la PROVINCIA para justificar la determinación del valor de la tierra del PITBA (ver in extenso fs. 485 punto G), y por carácter transitivo propiciar una indemnización muy hacia la baja de la fracción expropiada, resulta notoriamente insuficiente para desvirtuar lo recién consignado sobre lo atípico de la expropiación. Y por lo mismo hago más las consideraciones hechas al respecto por ARGOVIS (cf. fs. 502 vta. punto 4 y 514 vta. punto 7).

Ni tan siquiera el argumento de las obras de infraestructura que ad interim pueda ejecutar la PROVINCIA sobre la tierra expropiada, por lo demás básicas y muy similares a las de cualquier prototípico loteo de cierta importancia, basta para soslayar la abismal diferencia entre lo que se pretende abonar a ARGOVIS y la oferta parcelaria que está haciendo aquélla.

Sin embargo, también aclaro, lo que vengo meritando no significa pagar a la expropiada una suma sólo relacionada con el valor de comercialización de los lotes, pues dicha variable se encuentra expresamente excluída (art. 12 ley 1015 cit.), lo que además está incrementado por las obras ya realizadas por la PROVINCIA y por el nuevo destino industrial del inmueble afectado.

Una vez más entonces, como suele acontecer, la solución justa, por su intrínseca y significativa razonabilidad, pasa por el justo medio entre las posturas de máxima y de mínima sostenidas por ambas partes

Es que siempre, en todo momento y circunstancia, los Jueces deben procurar evitar tanto el abuso del poder público para obtener bienes como medio de financiación de emprendimientos productivos en desmedro del derecho de propiedad particular, pues es el Estado sobre quien pesa el deber primario de respetar la legalidad y ajustarse al orden jurídico vigente, como idéntico vicio proveniente del expropiado, ya que sus intereses

personales están siempre sometidos a los generales.

Aplica por tanto el siguiente criterio interpretativo puntual: ¿La expropiación no encubre válidamente un enriquecimiento sin causa a costa del propietario ni un negocio del Estado, sino que se legitima por la necesidad que éste tiene de un bien; y cuando la Constitución Nacional establece (art. 17) que aquel ha de ser previamente indemnizado, no cabe sino entender que la compensación ha de ser justa y realmente la que corresponda? (SCBA, "CEAMSE C/ ROSENTHAL DE LEVI", 9/8/1994, Ac 51488, base jurídica Lex- Doctor).

En fin: cabe componer en su justa medida las circunstancias apuntadas en orden a fijar una indemnización lo más razonable posible.

Análisis y solución.

Procuraré pues a continuación dar respuesta a los agravios realmente determinantes para desentrañar la aporía planteada, prescindiendo de algunas cuestiones del todo secundarias en términos comparativos.

Indemnización razonablemente justa.

Advierto desde ya que mientras la crítica de ARGOVIS al respecto resulta parcialmente atendible toda la de la PROVINCIA, en cambio, debe desestimarse.

Según vimos esta última pretende que se respete a rajatabla la suma fijada por la Junta Valuativa (U\$S 3.974.320.- según fs. 340/341), reduciendo significativamente la determinada por el Juez de grado; mientras que aquella otra persigue prescindir tanto de lo decidido por este Organismo como por el Sentenciante, homologando el monto solicitado al responder la demanda (U\$S 22.330.000.- según fs. 190 vta./191).

Indaguemos primero lo atinente a los argumentos de ARGOVIS.

Corresponde determinar, en primer lugar, el grado de acierto o no del monto indemnizatorio fijado por el Juez a quo no ya tan sólo únicamente en función de lo actuado por la Junta Valuativa, como reiterada y recurrentemente pretendiera inducir la PROVINCIA, sino con arreglo a toda la prueba producida tanto en este expediente como en el administrativo e incluso en el relevante vinculado (ver MINISTERIO DE GOBIERNO - PROVINCIA DE RIO NEGRO S/ EXPROPIACION INMUEBLE CON DESTINO A LA INSTALACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO PRODUCTIVO INDUSTRIAL EN LA CIUDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE - LEY 4902/13" - Expte. N° 071537-G-2014- y "TAN CO S.A. C/ PROVINCIA DE RIO NEGRO S/ EXPROPIACION" - Expte. N° 06575-264-91 del Juzgado Civil y Comercial N° 3-).

Para situarnos en el tema en función de los principios generales que lo rigen cabe recordar, por ejemplo, que la expropiación es un acto unilateral por el cual el Estado priva de la propiedad de un bien a su titular con fines de utilidad pública mediante calificación legal, sin otro presupuesto que el pago de la indemnización debida por el desapropio lo que constituye la base más importante en la que se asienta la justicia del sistema.

El instituto se basa en el principio de igualdad ante la ley y las cargas públicas (art. 16 C.N.) que se vería vulnerado si determinados particulares debieran soportar con exclusividad el sacrificio que importa la privación de una cosa o derecho para satisfacer un interés público, sin percibir el valor que representa tal detracción desde el punto de vista patrimonial a la par que atentaría contra el derecho constitucional de propiedad (art. 17 C.N.).

Es por tal razón capital que la Constitución Nacional exige que la privación de la propiedad por causa de utilidad pública sea "previamente indemnizada" (art. cit.).

Dicha indemnización debe ser desde luego justa para mantener el patrimonio del expropiado en igual situación a la que tenía antes de dicho acto, es decir que se acerque lo más exactamente posible al valor objetivo del bien entendido como el equivalente al de reposición o reproducción del mismo conforme su precio de mercado en el lugar en que se sitúa (cf. v.gr. CSJN, Fallos 237:38; 305:1897; 217:804, etc., etc.).

La expropiación, tal como está legislada en nuestra Constitución, es un instituto concebido para conciliar los intereses públicos con los privados, lo cual no existe si éstos sacrifican sustancialmente aquéllos y si no se compensa al propietario la privación de su bien ofreciéndole el equivalente económico que permita, de ser posible, adquirir otro similar al que pierde en virtud del desapoderamiento" (CSJN, Fallos: 268:238; 325, 489, 510; 269:27; 271:198, etc., etc.).

De esa misma forma también se encuentra regulada la cuestión en la legislación local (art. 12 ley 1015 cit.)

Por su parte, en perfecta sincronía, la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece que "Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley" (art. 21.1).

Luego: en toda la materia expropiatoria, fuere la prototípica o una sui generis como en este caso, la compensación debe permitir, en la medida de lo posible, adquirir otro bien similar al que se pierde en virtud del desapoderamiento.

Esta idea medular hace caer por su misma base casi todo el razonamiento de la PROVINCIA, direccionado como dije a la baja indemnizatoria hasta límites cuasi-confiscatorios, y a su vez potencia casi toda la argumentación de ARGOVIS, orientada a un resarcimiento mucho más acorde con la misma noción de justicia conmutativa.

Es cierto que el Juez tiene que tomar en consideración las actuaciones y dictámenes que debe necesariamente producir para cada caso la Junta de Valuaciones (arts. 130 CF y 40 ley cit.) pero también lo es, conforme ancestral criterio de la Corte Suprema Nacional, que los Tribunales pueden apartarse de sus conclusiones cuando se aleguen motivos que así lo justifiquen (doctrina Fallos 333:215; 302:1052, entre infinidad de otros: v.gr. errores u omisiones palmarias acreditados con prueba dotada de suficiencia técnica).

Tampoco puede ni debe soslayarse cómo en el sub-iudice ARGOVIS perdió parte importante de su prueba, en virtud de la extemporaneidad de su ofrecimiento (fs. 256/257) y la falta de confirmación informativa de documental desconocida (fs. 187/188), lo que sin embargo no implica prescindir de otra que -como surge de las actuaciones administrativas- hubo sido tomada en cuenta por la propia Junta (remito a lo pertinente considerado al respecto por la demandada en fs. 507 punto 3.2).

Así pues compatibilizando y relacionando lo que vengo meritando considero por demás atendible la crítica de ARGOVIS contra lo que configura una evidente doble homogeneización por parte de la Junta, respecto a uno de los inmuebles considerados en el método comparativo de antecedentes utilizado.

En efecto: el inmueble expropiado en la recordada causa ?TAN-CO? (NC 19-3-A-A11-01Z), con motivo y en ocasión de construirse la ruta de circunvolución que precisamente delimita hoy el PITBA, ya fue homogeneizado en el marco de dichas actuaciones y ahora nuevamente sometido a un coeficiente reductor para determinar el valor unitario del bien objeto de autos (fs. 340), lo que indudablemente redundó en una sensible doble merma en su valor.

Destaco de paso que aún cuando prima facie el procedimiento correcto sería tomar el valor actual de dicho inmueble antecedente y someterlo al coeficiente que corresponda aplicar en ésta causa, como en cualquier caso dicho proceder escapa a la modesta incumbencia técnico-científica de ésta Judicatura, queda como única solución razonable suprimir dicha nueva reducción a fin de evitar un evidente perjuicio patrimonial a ARGOVIS y hasta incluso un enriquecimiento incausado de la PROVINCIA.

Por ende comparto en este punto y hago más las consideraciones pertinentes de ARGOVIS (fs. 500), las cuales desvirtúan con suficiencia el vano intento de la

PROVINCIA por mantener a ultranza la doble homogeneización muy bien puesta en crisis (fs. 482).

Es cierto entonces que la sentencia no es todo lo justa que debiera pues, al soslayar esa doble homogeneización, resultó relativizado el valor de reemplazo del bien que pueda permitir a ARGOVIS adquirir otro si no igual cuanto menos similar al expropiado.

En consecuencia corresponderá corregir la variable citada pero respetando en todo lo restante los parámetros fijados por el Organismo técnico, en orden a lo cual los restantes agravios de ARGOVIS no pueden prosperar.

De un lado no aportó prueba con suficiente idoneidad técnico-científica para contrarrestar la restante aplicación del método comparativo por la Junta resultando en tan sentido de intrínseca y significativa trascendencia la falta de una pericia experta en la materia, que pudiera haber arrojado más luz sobre la cuestión o acreditar la autenticidad de las tasaciones oportunamente acompañadas (fs. cits.) desconocidas por la contraria mediante la informativa pertinente, además de no haber contado con la invalorable asistencia de un consultor técnico como su patrocinante científico en una materia tan específica.

En principio las recomendaciones del Tribunal de Tasaciones Nacional, que aconsejan un rango de coeficientes entre 0,70 y 1,30, pueden haberse soslayado, de forma que el antecedente tomado en cuenta podría no estar dentro del rango óptimo de comparación, pero hay que tener en cuenta como las referencias de aquel Organismo atienden a diferentes tipos de inmuebles sin que en este caso, por lo ya expuesto sobre la falta de prueba, se pueda analogizar con resultados mínimo minimorum razonables.

Por otro lado tampoco fue idóneamente rebatida la utilización por parte de la Junta de los coeficientes de homogeneización, en su condición de factores correctivos de uso regular en las expropiaciones, para considerar por igual diferentes bienes con el fin de compensar las diferencias existentes entre ellos. De nuevo: faltó la "probatio probatissima" eventualmente desvirtuante del dictamen de la Junta en tal aspecto la cual, sin perjuicio de lo que consignó abajo, aplicó aquellos factores -reitero- usuales en la materia porque nunca los inmuebles involucrados en el método resultan ser exactamente idénticos.

También aún cuando se utilizaron antecedentes similares emplazados en la misma zona prima facie representativos del segmento de mercado del bien tasado igual se observan importantes diferencias a compensar, dadas por la extensión y distribución de la superficie de los inmuebles, lo cual descarta en principio que el uso del coeficiente

frente fondo (CFF) resulte arbitraria y menos aún sin el aporte de argumentos técnicos y/o científicos que se contrapongan.

No puede así pretextarse que la Junta usara coeficientes de homogeneización sin justificación técnica o que los mismos resulten inaplicables, como tampoco que aceptara el valor referencial de tres operaciones propuestas por ella sin parámetro lógico conocido para comparar ni menos todavía, en fin, que el Juez aplicara al valor promedio de los datos referenciales, ya morigerados, otro coeficiente de disminución (30%) por considerar sin base científica que si la superficie es mayor el precio disminuye.

Es razonable que el principio de reposición suponga que el monto indemnizatorio tenga relación directa con el valor de los inmuebles linderos, cuyo promedio en este caso arroja uno por metro cuadrado muy superior al meritado por la Junta, pero también lo es que la aplicación de variados coeficientes correctores es lugar común en el ámbito expropiatorio.

El precio de US\$ 70.000.- por hectárea asignado por el Agr. Perez en su primera intervención (fs. 39 Expte. administrativo) constituye, a lo más, un acto intra-administrativo y meramente preparatorio pero en cualquier caso insusceptible de asimilarse al dictamen plenario de la Junta.

Hago mía la idea propuesta por el Juez a quo en el sentido de que a mayor superficie corresponde menor valor del metro cuadrado, por ser de toda lógica y hasta sentido común

Tampoco resulta reprochable al Juzgador no haber considerado los valores de comercialización que surgen de la página de Internet del PITBA pues, aunque llamativamente altos en relación con lo que se pretende pagar a la expropiada (y como digo en dolares estadounidenses), se reitera que la indemnización no debe comprender el valor de la obra ejecutada sea cual fuere (art. 12 cit. ley 1015 cit.) la cual, en principio, ha requerido ya de la realización de algunas inversiones por la PROVINCIA con lógica incidencia en el precio final de los lotes.

Ut supra hebe adelantado todos los agravios esgrimidas por la PROVINCIA contra el monto indemnizatorio en sí deben ser desestimados.

El apartamiento parcial del Magistrado de lo actuado por la Junta encuentra adecuada justificación en los puntuales argumentos vertidos en la sentencia, no suficientemente desvirtuados.

Es inobjetable desde todo punto de vista la exclusión del inmueble sito en Lago Gutierrez (?) pues obviamente no está dentro de un rango mínimamente aceptable de

comparación, de forma que la Junta debió justificar las razones para incluirlo como antecedente resultando -como es el caso- de tan disímiles características al bien expropiado. A este respecto llamó muy especialmente la atención sobre la insólita respuesta de dicho Organismo (fs. 369), ante la impecable impugnación de ARGOVIS (fs. 464 punto 4), en el sentido que su dictamen constituye "un acto propio e irrecurrible" (?) cuestión que, en definitiva, fue puesta en su debido quicio por el Juez originario al recordar, por ejemplo, que cabe reconocer al demandado la posibilidad de impugnar sus conclusiones cuando estas no se encuentran debidamente explicadas o fundadas o circunstanciadas (fs. 371 consid. 5º). Sobre la necesidad de que las conclusiones de la Junta, como acto intra-administrativo que es, sean debida y adecuadamente fundamentadas se han escrito verdaderos ríos de tinta, circunstancia que en autos claramente no se hubo satisfecho acorde con la importancia de la cuestión, como lo patentiza con elocuencia la recurrente espartanidad de sus sucesivos dictámenes (en realidad simples informes sin mayor contenido técnico ni científico: fs. 340/341 y cit.).

Reitero: el dictamen de la manida Junta no es la única prueba que cabe meritarse, pues hubieron actuaciones administrativas y hasta instrumentales (causa cit.) que aportaron lo suyo. Y "ad eventum" los informes de dicho Organismo adolecen de ciertos errores insalvables, ya meritados, que impiden seguir a rajatabla sus conclusiones como insistentemente pretendiera la PROVINCIA.

El inmueble motivante de la causa relacionada ("TAN-CO" cit.) fue utilizado por la propia Junta para la comparación.

El valor de toda expropiación, al contrario de lo sostenido también por la PROVINCIA, sí se relaciona con el de mercado que pueda tener el bien afectado con independencia de la obvia utilidad pública involucrada en la materia, lo que de ninguna manera justifica confiscar virtualmente a ARGOVIS. Esa utilidad pública a lo sumo podría ser una condición necesaria, por lo cual acaso la ley excluye algunos aspectos del daño resarcible, pero es por sí misma insuficiente para homologar -insisto de nuevo- indemnizaciones muy a la baja que bien podrían redundar en una virtual exacción a la propiedad del expropiado.

Que el CFF surja de resoluciones administrativas para nada releva a la Junta de fundamentar, en forma relacionada y circunstanciada, su aplicación al caso en vez de proceder, como aconteció, casi por completo de manera dogmática. En este sentido sorprende que la PROVINCIA diga que "el dictamen de la Junta se apoyó en normas

técnicas de valoración catastral (Res. 100/96) que pueden estudiarse en una página web" (?), pretendiendo así una suerte de remisión argumentativa implícita con fines integrativos, cuando lo debido -insisto- es que todo dictamen administrativo sea debidamente fundado de manera razonada y legal en forma explícita máxime si es dirigido en última instancia a los Jueces para su control final. Como bien dijo ARGOVIS: ha precluido la oportunidad procesal de la Fiscalía (de Estado) para intentar introducir temas o criterios técnicos de debate, que debieran haber sido propuestos o expuestos en oportunidad de las sesiones de la Junta (fs. 510 vta.); a lo que me permito aditar aquí: y explicitados de manera fundada, detallada, circunstanciada y relacionada por dicho Organismo, en todos y cada uno de sus dictámenes dada la obvia especificidad técnica de su incumbencia funcional.

Ninguna relación guarda con las circunstancias dirimentes del caso que ARGOVIS pague el impuesto inmobiliario calculado sobre las alícuotas indicadas por la PROVINCIA, ni ello eventualmente le impide cuestionar la aplicación de coeficientes similares. Una cosa nada tiene que ver con la otra porque ambas causas eficientes o fuentes difieren en un todo.

También resulta por demás razonable y fundada, sin que de consuno fuera suficientemente desvirtuada por la PROVINCIA, la exclusión por el Juez originario de un último coeficiente homogeneizador (CFF = 0,40) al que fue sometida la valuación resultante del inmueble, luego de aplicado el método comparativo, indicado en el informe como:

NC CFF SUPERFICIE VUB/ha VALOR U\$S V  
19-6-640415 0,4 319,31 31,12 3.947.320 394732

Ello así pues, en una flagrante contradicción contra sus propios actos relevantes previos, ese procedimiento no se observa cumplido por la Junta en los expedientes que obran como prueba, a lo que cabe agregar la falta de sustento de tal proceder pues -como se dijo- tales índices se utilizan cuando se trata de equiparar antecedentes desiguales sometidos al cotejo lo cual resultó inexistente en ésta última operación. Por ende la corrección de consuno hecha por el Magistrado del error de cálculo incurrido por la Junta, que omitió promediar el valor de uno de los cuatro inmuebles sometidos a comparación (consignado como "letra c) boleto"), resulta por demás correcta y razonable y merece puntual confirmación.

Tampoco resulta técnicamente válida la objeción de haberse fijado erróneamente el monto indemnizatorio a valores actuales (fecha de la sentencia en crisis). En realidad, antes que con arreglo al momento del pronunciamiento mismo, el Juez de grado lo hizo pesificando al momento en que ARGOVIS percibió el depósito hecho por la PROVINCIA para tomar posesión de lo expropiado (ver considerando 8° donde consignó el 24-5-16 en función de fs. 291 aunque debió ser 24-6-16), lo cual muy a diferencia de lo pretendido por la PROVINCIA mantiene la naturaleza jurídica de la indemnización como deuda valorativa y no puramente dineraria.

En efecto: sólo de tal suerte se cumple con el criterio doctrinario- jurisprudencial, que ya nadie discute hoy seriamente, según el cual la indemnización en estos casos debe consistir en una obligación de valor en vez de una de tipo pura o meramente de dinero en una economía por completo devastada por sucesivas y recurrentes inflaciones y devaluaciones, en orden justamente a preservar el valor objetivo del bien expropiado. La propuesta de la PROVINCIA en cambio, algo equívocamente expuesta por cierto (ver in extenso fs. 476 vta. punto B), contraviene del todo esa idea básica y conduce directamente a la completa licuación de la deuda. Remito sobre esta cuestión a las acertadas consideraciones pertinentes hechas tanto por ARGOVIS al comienzo del juicio (fs. 194/195 vta.), mantenidas al alegar (fs. 425 vta./426 vta.) y al agravarse (fs. 498) e incluso al contestar las críticas de aquella (fs. 510 vta. punto 4/513), como a las complementarias del propio Juez de grado (fs. 442 vta. consid. 3° y 446 consid. 6°).

De consuno advierto que frente a la prohibición indexatoria todavía vigente en Argentina (ley 23.928), máxime ante la inflación espiralada nuevamente instaurada en este fallido país (técnicamente stagflation = inflación + recesión) ya con virtuales progresiones geométricas cernas a una hiper, menos aún puede soslayarse al valorismo en materia expropiatoria pues de hacerlo se compromete de modo irreversible la justicia misma del resarcimiento debido. No creo necesario recordar cómo el país vive desde 2007 el enésimo proceso inflacionario con registros mundialmente escandalosos que desde entonces no bajan del 25 % anual, un pico del 52 % anual en 2019, un caótico 2020 y un inicialmente más caótico aún 2021.

Viene pues a cuento referir, una vez más, la consabida distinción entre deuda de valor y deuda nominal (art. 619 Código Civil y 766 CCCN)

El dinero (y esto es para cualquier lugar del mundo civilizado), en principio, tiene 3 tipos de valor: intrínseco, nominal y en curso. El valor intrínseco de la moneda refiere al metal fino en que se acuña. El valor nominal es el reflejado por el papel billete impreso

por el Estado y nada tiene que ver con el anterior. Y el valor en curso es el que refleja el poder adquisitivo y nada tiene que ver con los otros dos. Esos valores pueden verse alterados por razones extrínsecas o intrínsecas. Son extrínsecas, por ejemplo, cuando hay un cambio de moneda donde el Estado decide dejar sin curso una para pasar a otra. En este país se pasó primero del peso nacional (1914 a 1969) al peso ley 18.188 (1970 a 1983), luego al peso argentino (1983 a 1985), después al austral (1985 a 1991), después al peso argentino convertible (1992 a 2002) y desde entonces a hoy día al peso no convertible. Se perdieron así por el camino 13 dígitos (ceros) en la moneda por la devaluación monetaria en sólo 50 años, en un caso único en la historia mundial. Las intrínsecas pueden ser de dos tipos: depreciación y devaluación. Depreciación es la pérdida de poder adquisitivo, mientras que devaluación es la fijación en menos de la paridad con relación al patrón usado. También de estas causas intrínsecas de alteración monetaria Argentina es un caso único en el mundo, no solo por la trágica historia de los últimos 80 años sino por el calamitoso día a día.

A su vez en la cuestión de la depreciación monetaria existen 2 principios contrapuestos: nominalismo y valorismo. El nominalismo entiende que una unidad monetaria es siempre igual. El valorismo, en cambio, presupone que el valor de la moneda no es siempre su valor nominal. Se ha dicho, por ejemplo, que mientras el nominalismo preserva el valor seguridad jurídica el valorismo preserva el valor justicia.

Argentina fue conducida desde 1939, por la incapacidad absoluta de los sucesivos gobernantes, a integrar el selecto grupo de los 4 países del mundo con mas alta inflación que, conviene prevenir, configura un fenómeno ya casi inexistente luego de la estabilización monetaria de Alemania de post-guerra (década del 50 del siglo pasado) e incluso hasta de Italia y Japón.

La moneda tiene pues un valor intrínseco que desde el comienzo de la Humanidad se reflejó en los metales, por ser éstos durables en el tiempo. El oro quizás sea el metal noble más codiciado y fue en un momento la moneda corriente de las transacciones comerciales (cuando se obligó a la sociedad a salir del trueque). Darle una forma determinada al oro, para no ser presa de algún engaño, hizo que obviamente el primer acuñador fuera el Príncipe. Claro que este acuñamiento tiene, como contrapartida de la forma, un costo con lo cual el valor del oro primigenio ya comienza a perder el valor real e intrínseco que tenía. Entonces el poseedor del oro debía entregarlo al Príncipe para su acuñamiento y por ello recibía un poco menos, ni más ni menos que lo que siglos después se conocería como spread o margen de ganancia. Esa fue la primera y

más clara expresión de lo que significa pérdida de valor del oro, es decir el 'invento' de la moneda metálica.-

Pero en un momento el Príncipe acuñador observó que si en lugar de cobrar por acuñar se quedaba con una parte mínima, tan mínima que no se advirtiera, del oro entregado, apenas unos miligramos, en el todo esa despreciable porción era en realidad mucho. Sin embargo, como seguía acuñando, no podía admitir que el valor era distinto y entonces conservaba el valor numeral que, conviene aclarar, no era el intrínseco por más que pareciera lo mismo pues lo entregado para acuñamiento necesariamente tenía unos miligramos menos (recuérdese que no existían balanzas de precisión).

Y aquí es cuando comienza la escalada (segundo spread). Hubo por cierto excesos de los Príncipes hasta que irrumpió la química para mejorar el spread y aprendieron que existen combinaciones de metales (oro con plata, con estaño, con cobre, etc.) que conservaban el peso en gramaje. Pero claro: como la mezcla de metales no es inocua el oro empezó a ser afectado por su envilecimiento.

Veamos el tercer spread del Príncipe. Las sociedades cerradas y pequeñas comienzan a expandirse y nacen los mercados que comienzan, poco a poco, una suerte de globalización donde se advierte que aquel oro acuñado no podía ya servir sin erogar elevadísimos costos para que las transacciones comerciales fueran posibles. Al Príncipe se le ocurre así el papel moneda: se queda con el oro y entrega un papel que casi no pesaba ni ocupaba lugar pero servía como si fuera oro.

El cuarto spread fue el patrón de la moneda (v.gr. patrón oro). A cambio del oro entregado el Príncipe daba papeles, pero en cualquier momento el dador del metal podía cambiar ese papel por el oro a resguardo por éste en sus reservas. Si bien el Príncipe estaba lleno de oro éste era un mero patrón y en esencia nada tenía porque al primer requerimiento debía entregarlo. Y aún cuando el Príncipe observó, de un lado, que debía entregar oro a cambio de papeles advirtió, de otro, que igual quedaba algo de oro que en algún momento debería entregar. ¿Cuándo? Nadie lo sabía. Y si nadie lo sabía ¿no podía entonces emitir más papeles con un valor que no tuviera reserva en oro? Nadie se daría cuenta... ¿El quinto spread?

Pasó el tiempo hasta que alguien se dió cuenta. Entonces el Príncipe se preguntó: ¿qué hacer ahora? Y como Príncipe que era inventó la devaluación, decretando que los papeles que la gente tenía en su poder valían un poco menos que lo que valían antes. Se terminó el problema: conservo el oro pero los papeles en circulación vuelven a tener su patrón estable. Bienvenidos al sexto spread.

Nació entonces la depreciación que es la pérdida del poder adquisitivo, en rigor de verdad padecida en todo el mundo, y que en Argentina -como no podría ser de otra forma- adquiere siempre valencias dislocadas. La depreciación monetaria es pues, al menos de momento, el séptimo spread de la historia.

Y seguramente existirán otros varios spreads motorizados siempre por la codicia infinita de tantos otros variopintos Príncipes.

El Príncipe logró pues lo que los alquimistas nunca: convirtió el oro en papel, sólo que hay papeles confiables y papeles virtuales.

Pero volvamos al punto del voto.

Ya Vélez, con la envidiable premonición de los genios jurídicos nacidos a la luz del iuspositivismo decimonónico que tantas cosas buenas dió al mundo, vislumbró los entretelones del nominalismo y del valorismo (ver notas a los arts. 619 y 622 del Código Civil), encima dentro del contexto micro y macroeconómico menos trágico de su época que el que vivimos desde 1939.

Si actualmente la ley (23.928 y 25.561), a pesar de no regir ya el inefable contexto monetario convertible, prohíbe la repotenciación de las deudas y la actualización monetaria me parece más que obvio "valorizar" una indemnización expropiatoria en vez de "nominalizarla" como pretende la PROVINCIA.

El régimen de convertibilidad vernáculo pudo haber tenido -no sin algunos razonamientos muy forzados- algún mínimo sentido entre 1991 y 2001, cuando estuvo vigente aquel patrón, pero no ya hoy día después de tanto descalabro económico.

Convertir el monto fijado por la Junta a pesos al 2015 y a ese resultado aplicar un 8% inicial, por más que aditemos las tasas fijadas por el S.T.J., profundizaría todavía más la abismal diferencia de valores ya hecha al reducir el capital puro (el pretendido por la actora vis á vis el sentenciado), tal como surge con elocuencia de comparar el cálculo de la PROVINCIA (fs. 477) con el del Juez de grado, soslayando de plano lo que acertadamente previno ARGOVIS en el sentido que el monto sentenciado es en dólares porque la obligación de la Provincia es de valor, siendo indiferente la fecha de desposesión o de la sentencia. Con otras palabras: aplicar un 8 % anual sobre un capital en pesos (no en dólares estadounidenses) a partir de la desposesión, como quiere la actora, es en efecto un criterio manifiestamente lesivo al derecho de propiedad particular, como dice la demandada, que antes de satisfacer el dies a quo legal (art. 13 ley 1015) no sólo desbarata el doble carácter constitucional justo y previo de la indemnización (arts. 17 CN y 90 CP) sino que hasta incluso descontextualizada la

manda legal; todo lo cual queda razonablemente satisfecho, en cambio, fijando el resarcimiento en dólares, como hiciera el Juez de origen, con independencia de su equivalencia en pesos de consuno decidida por pura convención.

In itinere advierto, aquí sí a diferencia del proceder implementado por el Juez originario, que con arreglo a la época en que se suscitaron los hechos dirimientes, es decir desde que fuera dictada la ley expropiatoria del caso (4902 de fecha 17-10-2013) en adelante, no hay ya obligación legal de pesificar la deuda por lo que la sentencia bien pudo dictarse en moneda extranjera.

Como sea: una cosa es fijar el valor del bien afectado a la fecha del acto desposesorio y otra muy diferente por cierto, como pretende la PROVINCIA, pesificar ese valor a ese mismo momento con una tasa del 8% anual pro parte de la secuencia temporal respectiva hasta el efectivo pago. Lo mismo que una cosa es valorizar el inmueble en dólares estables y otra muy distinta por supuesto, como ella pretende, hacerlo "ab initio" en pesos vernáculos cada vez más devaluados. Lo primero satisface la exigencia tanto de la ley como la interpretación de autores y fallos en punto a las deudas de valor. Lo segundo, al mutar la télesis hacia una virtual deuda de dinero, erosiona la obligación y por lo mismo compromete de modo irreversible la misma ratio legis de la indemnización expropiatoria. La misma trágica realidad económica subdesarrollada de Argentina, caracterizada por el círculo vicioso de la pobreza que viene recrudeciendo desde hace ya 80 años con su nefasta secuela crónica de inestabilidad, dependencia, pobreza y hasta miseria, exime de mayores abundamientos argumentales como lo demuestran con total elocuencia, de un lado, la precipitación de la pobreza estructural (inflación + devaluación + recesión = stagflation) sucedida nomás desde Abril 2019 al presente (para tomar el último día a quo de la nefasta historia económica argentina) y, de otro, los propios cálculos hechos por la PROVINCIA (ver en especial fs. 477 y vta.) que, de paso advierto, se contradicen con la misma jurisprudencia citada (fs. 478 vta.). Y por lo mismo, al usarse como parámetro valorativo precisamente una moneda ancestralmente estable como es el dólar de los EE.UU., nada tiene que hacer aquí ninguna idea indexatoria, como también aduce in mens retenta la PROVINCIA (fs. 479/480), porque justamente no incide sobre la cuestión la eterna pérdida del poder adquisitivo del peso (desvalorización).

Prevengo especialmente cómo la doctrina y la jurisprudencia se han ocupado del momento en el que debe fijarse la indemnización expropiatoria contrastando si es debida al momento de la desposesión, tal como dispone la ley, o a otro diferente, tal

como imponen las desgraciadas circunstancias económicas de este sufrido país, considerándose al respecto la relatividad de la primer regla que no sería de tal suerte inflexible o absoluta pues cabe considerar las variaciones operadas con posterioridad hasta el momento de la sentencia. Es que si en definitiva la adquisición del dominio sobre el bien expropiado está subordinada, como antes vimos, a que el patrimonio del afectado quede indemne, es decir sin daño, entonces la justa indemnización en épocas de inflación autores y fallos admitieron la desvalorización monetaria y los intereses compensatorios como forma de mantener el valor actual de la suma que se pagaba a la fecha de desposesión.

La Corte Federal tiene reiteradamente dicho que la indemnización expropiatoria es un recaudo constitucionalmente impuesto para la privación de la propiedad por causa de utilidad pública y debe constituir un cabal resarcimiento, resultado que no se logra si el daño o el perjuicio subsisten en cualquier medida; y por eso debe ser integral; el valor objetivo del bien no debe sufrir disminución o desmedro alguno ni debe el propietario experimentar lesión en su patrimonio que no sea cumplida y oportunamente reparada (CSJN, Fallos 295:157, 301:332, etc., etc.).

Aquí la interpretación legal literal de la PROVINCIA, en el sentido que la ley expropiatoria (art. 13) no permite determinar el valor de la propiedad a una fecha posterior a la de la desposesión, se da de bruces con una circunstancia nada menor como es que la indemnización no se paga el día de la desposesión sino mucho después; con lo cual las nefastas oscilaciones en el signo monetario criollo fuerzan a tener en cuenta entre otras pautas, por ejemplo, el valor del inmueble a la época de la sentencia

Los trágicos corsi e recorsi del sistema monetario argentino son bien conocidos: al principio fue el nominalismo, luego el valorismo, después el nominalismo uno a uno, luego la pesificación. Abandonado el primer nominalismo la deuda expropiatoria fue considerada de valor, al punto que podría decirse que fue una de las primeras calificadas de tal por la Corte Suprema. En efecto: hasta 1967 ese Tribunal consideró que el valor debía fijarse a la fecha de la desposesión, no correspondiendo ningún reajuste monetario; pero sin embargo, desde el caso "PROVINCIA DE SANTA FE C/ NICCHI" (26, 6,67, LL 127-164), con el fin de asegurar una indemnización justa decidió que el valor debía fijarse a la época de la sentencia (cf. también "DNV C/ PEREA", 22-10-81, ED 97-447 con nota de Bidart Campos, G., "Actualización de la suma pactada en el avenimiento expropiatorio"; Moisset de Espanés, L., "Límites al valor o al monto de la expropiación", p. 57; etc. (del voto de la Dra. Kemelmajer de

Carlucci en "DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD C/ BAMBINO FEDERICI", 1-10-2004, LL cita online AR/ JUR/ 5047/ 2004).

Necesariamente pues debe meritarse el tiempo transcurrido entre la ocupación del bien por el expropiante y el pago de la indemnización a que tiene derecho el expropiado (o sus hitos intermedios: el retiro del pago a cuenta trasuntado por el depósito inicial, como en este caso, o la fecha de sentencia) porque la cuestión debe introyectarse ante todo en clave constitucional, más que sólo por las ley reglamentaria local, sin que con arreglo al desmadre económico típico del país pueda concluirse simplemente, como hace la PROVINCIA, que la ley expropiatoria no permite determinar el valor de la propiedad más allá de la desposesión, sugiriendo incluso que el complemento resarcitorio opera con la condena de los intereses legales y por lo mismo el valor se retrotrae a esta última oportunidad, ya que siempre debe tenerse muy presente que la indemnización debe ser previa y además justa. Ese tiempo transcurrido no puede perjudicar al expropiado, quien se ve privado de su propiedad en atención a la preeminencia del interés público, pues nunca debe olvidarse que la indemnización cumple -como vimos- la función de compensarlo económicamente por el sacrificio impuesto; y los intereses legales, claramente, no alcanzan por sí solos a neutralizar el pernicioso efecto ni de la inflación ni de la desvalorización ni menos aún de la devaluación monetaria.

Precisamente en resguardo de la garantía de inviolabilidad de la propiedad y de la prohibición confiscatoria nuestro más alto Tribunal Federal elaboró el principio de "justa indemnización" calificativo que, cabe recordar, cuenta con rango constitucional y legal sustancial (art. 2511 Código Civil) e incluso convencional y abarca entre sus características ser actual, integral y previa (Fallos 6:412, 268:112, 301:1205, 302:529, 304:782, 305:837, 318:445, entre muchos otros; Cám. 5a. Apel. Civ. y Com., Córdoba, "LIBERTAD S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE CORDOBA", 22-4-2013, "PROVINCIA DE CORDOBA C/ CASA GRANDE S.A.", SD 130/2009; etc., etc.).

En fin: el monto sentenciado es en dólares porque la obligación de la PROVINCIA es valorativa y no dineraria, y por eso los U\$S 13.256.001.- sentenciados en Mayo 2019, más allá o sin perjuicio de su eventual pesificación, son los mismos que al 28-5-2015 con total y absoluta independencia, como corresponde, de las abismales oscilaciones de su equivalente en la moneda local por más intereses que pueda devengar hasta su efectivo pago.

Cabe asimismo desestimar la pretensión dirigida a revocar la indemnización por daños y perjuicios en concepto de gastos por realización de nueva mensura y deslinde del lote

expropiado y confección de nueva escritura pues, tal lo indicado con acierto por el Juez a quo, las correspondientes facturas presentadas a la Junta no fueron adecuadamente rebatidas además de que dichos gastos, a todo evento, son los que mínima y necesariamente representan una consecuencia implícita del acto expropiatorio y, por lo mismo, la negativa a reconocerlos implicaría un claro abuso de derecho.

Sintetizando y procesando entonces todo lo hasta aquí meritado tenemos que la nueva indemnización pertinente, por efecto de la la dirimente corrección señalada (supresión de la doble homogeneización inmueble "TAN CO"), surge del siguiente cálculo basado en el mismo método valuador genérico utilizado por la Junta y homologado por el Juez de grado:

#### INMUEBLES

#### COMPARADOS

#### CFF SUPERFICIE VUB /ha VALOR INMUEBLE

A Junta de valuaciones (Expte. TAN-CO)

19-3-A-A11-01Z

excluido 8, 15 ha- 62132 506376

B ESCRITURA (Tanke vende a Solares fracción terreno 2 millones u\$S -2014-

19-3-A-A11-05

1,36% 26,98 ha 54914 2015397

C BOLETO Tan co vende Puelche -2016-

19-3-A-A11-01E

1,85 %

17,08 ha 66423 2100014

D BOLETO Argovis vende a parcela 11 ha. -2016-

2,58% 11,00 ha 27132 7700

I \_\_\_\_\_ I

\*  $(62.132 + 54.914 + 66.423 + 27.132) / 4 = \text{U}\$\$ 52.650,25 / \text{ha.}$

\*  $\text{U}\$\$ 52.650,25.- / \text{ha} \times 319 \text{ ha.} = \text{U}\$\$ 16.795.429,75.-$

Revaloración del depósito inicial.

Este agravio accesorio de la PROVINCIA, en cambio, sí es atendible.

Cabe recordar al efecto que el depósito que efectúa preliminarmente el expropiante constituye una condición legal para poder tomar posesión del bien expropiado (ley 1015; art. 18).

La Corte Suprema Nacional tiene dicho que si no se computó en la sentencia la valorización del depósito inicial la indemnización otorgada excede la calificación de ?justa?, pues supera indebidamente el valor real del inmueble con agravio del derecho de propiedad de la expropiante (cf. ?PROVINCIA DE BUENOS AIRES , 21/10/1976).

Asímismo distintos Tribunales nacionales se alinearon en igual sentido al decir que: ?El depósito efectuado por el fisco con los alcances del art. 23 de la ley 5708, no puede estimarse un pago parcial en los términos del art. 742 del Cód. Civil. Se trata del cumplimiento de una condición legal necesaria para obtener la inmediata posesión del bien expropiado, por lo que corresponde su actualización a la hora de cotejarlo con la indemnización definitiva fijada en sentencia independientemente de que el demandado lo haya percibido o no (SCBA, "FISCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES", 7-6-1990, Ac. 52.427 del 1-11-1994 y Ac. 47.524 del 29-12-1994; CCC Sala I Bahía Blanca, "S.C.C. VS. E.S.E.B.A.", 26/09/1995, biblioteca del Colegio de Abogados de Bahía Blanca 94180/1995 RC J 17697/09; etc.).

Aquí la PROVINCIA depositó, con fecha 16/9/2014, \$ 512.051.- (fs. 56) que fueron impuestos a plazo fijo (fs. 61) a cuya finalización el monto ascendió a \$ 562.253.-, sin perjuicio de lo cual ARGOVIS cobró el 24/6/2016 sólo el monto nominal sin los intereses devengados (cf. fs. 291).

Consecuentemente, como pretende ARGOVIS, deberá revalorizarse dicho depósito a partir de la fecha en que fue percibido por ella, pues por el período anterior existen intereses bancarios devengados, bajo los mismos parámetros utilizados para la actualización del monto indemnizatorio fijado en la sentencia en crisis.

Plazo para el pago.

También sobre esta otra cuestión secundaria asiste razón a la PROVINCIA.

En efecto: ante la clara prescripción legal (art. 23 ley 1015) no hay discusión alguna

posible, sin que además se hayan brindado razones que justifiquen su inaplicabilidad a las circunstancias dirimentes del caso.

Recurso contra honorarios.

Como directa e inmediata consecuencia de todo lo precedentemente considerado, lo que redundará en la modificación del monto final del juicio a los fines arancelarios, la apelación de los letrados de ARGOVIS (fs. 450 cit.) deviene abstracta pues se deberán practicar nuevas regulaciones en consecuencia (art. 279 Cód. cit.).

Apelación de costas.

Como la misma fue concedida con efecto diferido pero no resultó fundada en esta instancia por la PROVINCIA de consuno con su recurso principal (arg. art. 260 inc. 1 Cód. cit.), debe declararse desierta sin más trámite.

Conclusión.

Todo lo argumentado es más que suficiente para discernir la suerte de los recursos principales porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios, conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes, resultando bien sabido cómo los Jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas ni a seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, bastando que lo hagan respecto de lo que estimaren conducente o decisivo para resolver el caso y pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (CSJN, Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etc.; STJRN, 11/03/2014, "Guentemil", Se. 14/14; STJRN, 28/06/2013, "Ordoñez", Se. 37/13, etc.).

En síntesis propongo resolver lo siguiente: I) MODIFICAR en lo pertinente la sentencia en crisis, RECEPTANDO al efecto parcialmente sendos recursos apelativos principales, al sólo y único efecto de INCREMENTAR el capital puro de condena hasta la suma total de \$ 776.940.023.- (US\$ 16.795.430.- x \$ 46,10 + \$ 2.670.700.-), más la misma secuencia de intereses fijada en origen, de la cual se deducirá la de \$ 512.052.-, más idéntica secuencia desde el 24-6-2016, y FIJAR el plazo para su cumplimiento en NOVENTA (90) días (art. 23; ley 1015) bajo apercibimiento legal; II) DEJAR sin efecto todas las regulaciones honorarias, DISPONIENDO que se practique liquidación del nuevo monto del juicio a tal fin (capital + intereses); III) IMPONER las costas de 2a. instancia a la demandada vencida en la cuestión principal (arts. 68 ap. 2º, 69, 71 y cdt. Cód. cit.); IV) DECLARAR abstracto el recurso accesorio contra honorarios; V)

DECLARAR desierta la restante apelación accesoria de la PROVINCIA; VI) DE forma.

Así lo voto.-

A la misma cuestión el Dr. SERRA dijo:

I.- Que adhiero en lo sustancial al voto del Dr. Cuellar, cuya claridad y fundamentación me exime de efectuar otras consideraciones respecto a las cuestiones debatidas en esta Alzada.

Ello, con la salvedad del mecanismo que propone a los fines de homogeneizar el valor del lote que fuera objeto de expropiación en los autos "M.S.C.B. c/ TAN-CO S.A." S/ EXPROPIACION (expte. 11334-165-97 -Juz. Civ. Nro. 5).

En efecto, tal como bien lo advierte mi distinguido colega al analizar los agravios de la parte demandada, el valor de dicho inmueble fue objeto de homogeneización en ese expediente, conforme surge del Dictamen de la Junta de Valuaciones de la Provincia de Río Negro (ver fs. 363/365 de dicho autos), por lo que resultaría improcedente aplicarle un nuevo coeficiente de corrección en estos autos.

Nótese al respecto que si se toma el valor unitario de cada uno de los lotes consignados en la planilla de fs. 361 (que tengo ante mí en este acto), se obtiene un valor promedio de U\$S 90.116.- por Ha., que por aplicación de un coeficiente de 0,65 (ver fs. 363vta.), fue reducido a U\$S 55.300.-

Ahora bien, los restantes inmuebles ponderados por la Junta de Valuaciones en las presentes actuaciones, han sido homogeneizados por aplicación de normas dictadas con posterioridad al trámite referido en el párrafo anterior, es decir, la Resolución 100/06 de la Dirección General de Catastro e Información Territorial (del 29/12/06).-

Por ello, considero que los cuatro inmuebles que han sido objeto de valoración por parte del Sr. Juez "a quo", deben ser homogeneizados mediante un idéntico mecanismo y aplicando los criterio que fija la misma Resolución.-

Por lo tanto y a los fines de establecer el valor definitivo homogeneizado del inmueble 19-2A-A11-01Z he de partir del valor promedio oportunamente obtenido de U\$S 90.116.-, sin aditar ningún incremento anual, en tanto dicho valor resulta acorde con los demás valores por Ha. correspondiente a los restantes inmuebles tenidos en consideración por la Junta de Valuaciones y aceptados por el a quo (U\$S 74.700.-; 122.900.- y 70.000.-, ver fs. 340 de estos autos).-

Por ende aplicando el coeficiente CFF 3,53 sobre 90.116.-, se obtiene un VUB/Ha (Valor Unitario Básico) de U\$S 25.528,61.-

Sumando entonces el VUB/ha correspondientes a cada uno de los inmuebles valorados en definitiva por el a quo (25.528.- + 54.914.- + 66.423.- +27.132.-), se obtiene un valor de U\$S 43.499.- x Ha.-

Pretender aplicar a su vez y sobre dichos valores ya homogeneizados un CFF de 0,40 (como pretende la Fiscalía de Estado), no sólo resultaría improcedente por efectuarse una doble homogeneización, sino que se obtendría un valor violatorio de la manda que establece el art. 17 de la Constitución Nacional, teniendo en cuenta no sólo la superficie sino la ubicación del inmueble.-

A mayor abundamiento, cabe referir la Regla TTN 5.2. del Tribunal de Tasaciones de la Nación, que establece que "Se recomienda una rango de coeficientes que oscile de 0.70 a 1.30, de utilizarse uno que no se encuentre en este rango se recomienda su justificación en el informe respectivo de la tasación".-

Es claro que el objeto de esa norma tiende a mantener razonablemente inalterada la reparación debida y que la mera referencia a un coeficiente frente/fondo, no equivale a una fundada justificación de dicho porcentual en autos.-

Ha sostenido recientemente el Sr. Juez de la CSJN, Dr. Horacio Rosatti que: "Para cumplir la exigencia constitucional de justicia, actualidad e integralidad de la indemnización pueden seguirse numerosos métodos, a condición de tener siempre presente que son meros instrumentos al servicio de la máxima de afianzar la justicia consagrada en el Preámbulo y respetar la inviolabilidad de la propiedad prevista en el art. 17 de la Constitución. Tales instrumentos no están sujetos a un criterio de verdad o falsedad sino que se validan según un parámetro de utilidad o inutilidad para mantener razonablemente inalterada la reparación debida, de modo que su aplicación evite no solo la confiscación al expropiado, sino también su empobrecimiento o enriquecimiento sin causa. ( CSJN, autos "U.N.I.R.E.C. c/ Ramos E. Iglesias E. y ot. s/ expropiación?. (expte. CSJ/303/2017/CS1, Sentencia del día 1ro. de octubre de 2020).-

En la misma causa ha sido claro el Procurador General, al afirmar en su dictamen que "el art. 17 de la Constitución Nacional establece la garantía de la inviolabilidad de la propiedad y prohíbe la confiscación y, sobre la base de tales parámetros, la jurisprudencia del Tribunal fue construyendo el principio de "justa indemnización", que exige que se restituya integralmente al propietario el mismo valor de que se lo priva, ofreciéndole el equivalente económico que le permita, de ser posible, adquirir otro bien de similares características (Fallos: 305:40, considerando 4º y sus citas). "-

Ahora bien, como contrapartida a los expuesto, no existen elementos probatorios

idóneos que justifiquen el monto reclamado por la demandada (U\$S 22.300.000.-, ver fs. 205vta.)-.

Por lo tanto, teniendo en cuenta los VUB que corresponde en definitiva a los lotes comprados por la Junta de Valuación (con la exclusión dispuesta en forma acertada por el A quo"), se arriba a los siguientes valores:

$(25.528 + 54.914 + 66.423 + 27.132) / 4 = \text{U}\$S 43.499,25 / \text{ha.}$

$\text{U}\$S 43.499,25.- / \text{ha} \times 319 \text{ ha.} = \text{U}\$S 13.876.260,75.$

III.- Resuelta esta cuestión y siendo que la modificación del monto fijado por la primer sentencia no reviste sustancial incidencia económica, he de analizar el recurso deducido por los letrados de la demandada, respecto de los honorarios que le fueran regulados en la sentencia definitiva.-

Al respecto, debo señalar que comparto los fundamentos esgrimidos por el Dr. Tau Anzoategui a fs. 447/448, sin perjuicio de lo cual he de postular la elevación parcial de los honorarios regulados.-

Más allá de las citas efectuadas por los apelantes, la facultad del Juzgador de aplicar las pautas previstas en el art. 13 de la ley 24.432 (y actualmente en el art. 1255 del Cod. Civ. y Com.), ha sido receptada por la CSJN, sin perjuicio de la obligación del Juzgador de fundar su pretensión.-

De tal forma, se ha resuelto que " para justificar que un caso encuadra dentro de la excepción legal es necesario explicar cuál fue concretamente el trabajo realizado por los profesionales y demostrar que en su calidad, extensión y eficacia es desproporcionada con la retribución fijada. (Mayoría: Lorenzetti, Highton de Nolasco, Petracchi y Argibay) CSJN C. 498. XLI ?Cencosud SA (TF 14.438- I) y acum.14.439 ? I y 14.441 - I c/ DGI? - 10/4/2007. ? T. 330 P. 1336 .-

Dicho criterio surge además de la propia jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia citada por los recurrentes a fs. 453.-

Concretamente y en el caso que nos ocupa, en lo sustancial la labor profesional de los letrados de la demandada, ha sido desarrollada, en el escrito de contestación de demanda de fs. 190/199, en la solicitud de fijación del procedimiento de la Junta de Valuaciones (fs. 317/319), en los planteos vinculados a la tasación y las impugnaciones deducidas (fs. 344/348, 362/367 y 373/376) y en los alegatos formulados a fs. 418/427.- Ello, fuera de las presentaciones de mero trámite, tales como la referidas al pedido de transferencia de fondos (fs. 219 y 254), no habiéndose ofrecido prueba (conforme lo resuelto a fs. 257).-

Una lectura de dichas presentaciones, más allá de la naturaleza, complejidad del asunto y del resultado obtenido por la labor profesional, demuestra sin necesidad de otras consideraciones, suficiente argumento para advertir, que una regulación superior a los U\$S 3.000.000.- como se pretende en el recurso de fs. 450/457, ocasionaría una evidente e injustificada desproporción entre la labor efectivamente cumplida y las sumas que resultarían de la aplicación lisa y llana de los porcentuales arancelarios.-

Ello, no implica en modo alguno desmerecer la labor de los profesionales que debe ser objeto de reconocimiento de mi parte, pero debe ser remunerada a través de un monto regulatorio que resulte razonable, equitativo y en su justa medida considere la cuantía del proceso.-

Conforme dichos parámetros y teniendo en consideración las pautas establecidas en el art. 6to. de LA, he de proponer elevar el monto de la regulación efectuada a favor de los Dres. Alfredo Iwan y Alejandra Autelitano, al equivalente al 3,5% de la suma que surja de la liquidación definitiva, porcentual en que incluyo la labor procuratoria desplegada (art. 10L.A.).-

IV.- Por lo expuesto, propongo al Acuerdo:

I) Modificar en lo pertinente la sentencia apelada, receptando parcialmente los recursos de apelación formulados por las partes, al sólo y único efecto de incrementar el capital puro de condena hasta la suma total de \$ 642.366.297,25- (U\$S 13.876.260,25.- x \$ 46,10 + \$ 2.670.700.-), más la misma secuencia de intereses fijada en origen, de la cual se deducirá la de \$ 512.052.-, más idéntica secuencia desde el 24-6-2016, y FIJAR el plazo para su cumplimiento en NOVENTA (90) días (art. 23; ley 1015) bajo apercibimiento legal; II) IMPONER las costas de 2a. instancia por su orden, en función de la forma en que se han resuelto los recursos deducidos por las partes y considerando que la elevación del monto indemnizatorio representa una mínima proporción del fijado en primera instancia (arts. 68 ap. 2°, 69, 71 y cdt. Cód. cit.); III) DECLARAR abstracto el recurso accesorio contra honorarios; IV) Elevar los honorarios regulados a favor de los letrados de la actora Dres. Alfredo Iwan y Alejandra Autelitano, en forma conjunta e idénticas proporciones, en el equivalente al 3.5% del monto que surja de la planilla de liquidación definitiva.- V) Regular los honorarios correspondientes a los mismos letrados, por la labor desplegada en esta instancia, en el equivalente al 30% de los que resulten de los cálculos ordenados en el apartado precedente (art. 15 L.A.); VI) DE forma.

Mi voto.

A igual cuestión el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Cuellar, particularmente en cuanto ha sido motivo de disidencia por parte del Dr. Serra.

Respecto de esa discrepancia, la modificación metódica propuesta por el segundo votante no ha sido concretamente propuesta por las partes en sus agravios, de modo que no corresponde homogeneizar el valor del inmueble expropiado en la causa conexas por medio de un coeficiente distinto al allí empleado (expte. vinculado 11334-165-97). El Tribunal está habilitado a revisar la homogeneización del valor correspondiente a ese bien (utilizado en el método comparativo que aquí interesa) en función del agravio formulado al respecto por la demandada, pero ese agravio se limitaba a señalar una doble reducción sin cuestionar, en cambio, el coeficiente concretamente aplicado para ello en su oportunidad. Asimismo, aplicar un coeficiente distinto que arroje un resultado inferior -tal como propone el segundo votante- implicaría un cambio en perjuicio de la propia apelante que ha formulado el agravio ("reformatio in pejus").

Por eso, tal como ha señalado el primer votante, la única solución razonable y acorde a las constancias y los agravios del caso consiste solamente en suprimir la segunda reducción para evitar que subsista parcialmente el perjuicio de la demandada, como así también evitar un enriquecimiento incausado de la demandante. A la vez, tal como también ha resaltado dicho colega, tomar el valor actual de ese inmueble y someterlo oficiosamente a otro tipo de coeficiente implicaría un ensayo que excede a la incumbencia técnico-científica del Tribunal, amén de exceder también a los agravios formulados.

Como consecuencia de todo ello, corresponde también adherir a la solución propuesta por el primer votante en materia de costas y honorarios, cuestiones accesorias de la principal. En efecto, el segundo votante plantea ciertas disidencias al respecto sólo por arribar a un monto indemnizatorio que "no reviste sustancial incidencia económica" con relación a la sentencia apelada. Por lo tanto, descartada su solución principal, no queda razón alguna para soslayar lo propuesto por el primer votante sobre el particular.

Por lo demás, los agravios formulados por las dos partes han sido tratados adecuada y minuciosamente por el primer voto, a cuyos argumentos sustanciales cabe remitirse en razón de brevedad.

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería,

RESUELVE: I) MODIFICAR en lo pertinente la sentencia en crisis, RECEPTANDO al efecto parcialmente sendos recursos apelativos principales, al sólo y único efecto de

INCREMENTAR el capital puro de condena hasta la suma total de \$ 776.940.023.- (U\$S 16.795.430.- x \$ 46,10 + \$ 2.670.700.-), más la misma secuencia de intereses fijada en origen, de la cual se deducirá la de \$ 512.052.-, más idéntica secuencia desde el 24-6-2016, y FIJAR el plazo para su cumplimiento en NOVENTA (90) días (art. 23; ley 1015) bajo apercibimiento legal; II) DEJAR sin efecto todas las regulaciones honorarias, DISPONIENDO que se practique liquidación del nuevo monto del juicio a tal fin (capital + intereses); III) IMPONER las costas de 2a. instancia a la demandada vencida en la cuestión principal (arts. 68 ap. 2º, 69, 71 y cdt. Cód. cit.); IV) DECLARAR abstracto el recurso accesorio contra honorarios; V) DECLARAR desierta la restante apelación accesorio de la PROVINCIA; VI) PROTOCOLIZAR, REGISTRAR y NOTIFICAR lo resuelto por secretaría. V) DEVOLVER oportunamente las actuaciones.

JORGE SERRA CARLOS M. CUELLAR EMILIO RIAT

Juez de Cámara Juez de Cámara Juez de Cámara

firmado digitalmente firmado digitalmente firmado digitalmente