

Viedma 30 de Octubre de 2024

AUTOS Y VISTOS: Los presentes obrados caratulados "MUNICIPALIDAD DE GENERAL CONESA C/RAME JUAN CARLOS y OTROS S/ EXPROPIACIÓN" identificado como VI-31936-C-0000 del registro del sistema puestos a despacho para resolver; y

CONSIDERANDO:

I. Antecedentes

1. Demanda

Con fecha 11/05/2016 se presentó la Municipalidad de General Conesa mediante apoderada e interpone demanda de expropiación de un bien inmueble cuya Nomenclatura Catastral se identifica como 10-1-F-003-02 según plano 419/87 de la Colonia Conesa, designado como Fracción 8C parte del lote 8, con una superficie de 68 hectáreas 37 áreas, todo ello en los términos de la Leyes Provinciales A N° 1015 y 5085, Ordenanza de la Municipalidad de General Conesa N° 2237/14 y Resolución de Poder Ejecutivo Municipal N° 1730/2014.

Agregó informe del Registro de la Propiedad donde consta inscripto a nombre de Juan Carlos RAME, LE 4.243.561, casado en primeras nupcias y fallecido, habiendo tramitado su sucesorio en autos "Rame Juan Carlos s/ Sucesion Ab Intestato" (Expte. N° 51.755/2009), ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia N° 72 de la ciudad de Buenos Aires, siendo sus únicos y universales herederos la Sra. Claudia Alejandra Rame, DNI 17.507.830, y el Sr. Carlos Fernando Rame, DNI 21.104.717, quienes además, resultan ser cesionarios de los derechos gananciales que correspondían a la cónyuge supérstite María Concepción Guaglianone, por cesión de derechos realizada mediante Escritura N° 33 de fecha 10/03/2010 del Registro Notarial N° 2011 de la ciudad Buenos Aires; contra quien se hace extensiva la demanda.

Explicó la actora que los antecedentes que legitiman pasivamente a los accionados se encuentran en el expediente de la Legislatura de Río Negro N° 366/2015, que se adjunta como prueba documental partir del cual se sanciona la Ley A N° 5085 en fecha 04/12/2015, promulgada por Decreto 256/2015 de fecha 22/12/2015 y publicada en el Boletín Oficial 5422 de fecha 07/01/2016.

Solicitó la apertura de una cuenta a efectos de depositar la indemnización prevista en el artículo 11 de la Ley A N° 1015, denunciando a ese fin la Valuación Fiscal Especial del inmueble objeto de la litis, expedida por la Agencia de Recaudación Tributaria y ofreciendo depositar la suma de \$ 42.529,55 conforme los artículos 11, 13 y 18 de la ley citada.

Fundó el pedido en los términos del artículo 37 de la Carta Orgánica Municipal, y la Ordenanza N° 2237/14 mediante la cual se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación el bien, con el objeto de ampliar el ejido urbano de General Conesa conforme las actuaciones administrativas que fueron plasmadas en el Expte. N° 4356/2014 que acompaña.

Explica que existe una gran demanda habitacional y falta tierra disponible lo que obliga a los gobernantes a implementar políticas urgentes para dar respuesta a los reiterados reclamos y para ello la parcela a expropiar se encuentra ubicada en una zona estratégica por su asiento cercano a la localidad, de fácil acoplamiento al ejido urbano, con rápida conexión de los servicios esenciales.

La elección de dicho inmueble obedece también a que resulta ser la única vía de ampliación de la ciudad, en tanto esta se encuentra delimitada por el Río Negro (norte), ruta 250 (este y sur) y ruta 251 (oeste), siendo altamente costoso, dificultoso y engorroso el traspaso de dichas barreras para el ensanchamiento de la Localidad.

Por lo demás, el lote se encuentra en estado de absoluto abandono desde hace más de treinta años y es de escaso o nulo uso agronómico, en tanto carece de sistema de drenaje con mayoría de sectores salino sódicos, que limitan su explotación productiva por presentar piedra en superficie y capa gredosa subsuperficial.

Finalmente, indicó que se notificó a la Sra. Claudia Alejandra Rame y el Sr. Carlos Fernando Rame, poniendo a su disposición el pago de la indemnización sin obtener respuesta.

Agregaron documental, ofrecieron prueba y peticionaron.

2. Contestación de demanda

Con fecha 06/12/2016 la Sra. Claudia Alejandra Rame y el Sr. Carlos Fernando Rame, contestaron demanda a través de apoderado designado al efecto, oponiéndose al

monto indemnizatorio, solicitando se determine el valor objetivo del bien expropiado, respecto del cual estima, conforme documentación que acompaña, en la suma de pesos \$ 5.507.203,20 o en lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse.

Explicó los frustrados intentos de lograr una expropiación parcial del inmueble, llegando incluso a iniciar una acción de inconstitucionalidad contra la ordenanza que tramitó en el expediente N° 27184/14, caratulado "Rame Carlos Fernando y Rame Claudia Alejandra s/acción de inconstitucionalidad" ante el STJ, donde explica que "no es el mejor terreno, no es el único en un punto estratégico, no se construyeron tres planes de vivienda en esta gestión (ni siquiera uno), no es la única vía de ampliación de la localidad, no está abandonado".

Por lo expuesto, en este proceso se limita a continuar con su oposición al monto ofrecido como compensación, ya rechazado por carta documento de fecha 06/05/2016 donde se puso de resalto el carácter unilateral del valor y su insuficiencia, dado que el mismo responde a una normativa que sin la actualización de las valuaciones fiscales se torna violatoria del derecho de propiedad (artículo 17 CN).

Destaca las características únicas del inmueble y sus potencialidades para loteo urbano a partir de la fácil accesibilidad a los servicios públicos, en ese contexto acompaña informes de martilleros públicos que estiman un valor a la fecha de desposesión y que oscilan entre \$ 3.304.322,10 y 5.507.203,50 algo que resalta no alcanza ni al 1% del valor ofrecido.

Ofrecieron prueba, fundaron en derecho y petitionaron.

3. Contesta traslado el municipio

Corrido el traslado al Municipio, solicitaron la desestimación de los instrumentos acompañados, desconocieron la autenticidad, valor probatorio, eficacia jurídica y oponibilidad.

Agregaron el comprobante de depósito judicial de la indemnización prevista en los artículos 11, 13 y 18 de la Ley A N°1015 en la cuenta de autos, representativa del \$ 42.529,55 (valuación fiscal especial incrementada en un 30%) y solicitan el libramiento de mandamiento de entrega de la posesión a favor de su representada.

Indica que resulta grosera la estimación practicada por la firma "Lesiuk Hnos

SRL” y ratifica que se ha ajustado a derecho, siguiendo exhaustivamente los parámetros legales de fondo y forma para viabilizar la acción, que en definitiva se corresponde dar intervención a la Junta de Valuaciones de la Provincia para que determine el “justo y equitativo” valor del inmueble objeto de la expropiación, en resguardo de las garantías constitucionales; circunstancia en la que la contraparte podrá incorporar un representante que defienda sus intereses.

4. Toma de posesión del bien expropiado

Con fecha 24/02/2017 (fs. 209) se depositó la suma de \$ 42.529,55 en la cuenta judicial abierta a nombre las presentes actuaciones, transfiriéndose a los demandados (plazo fijo mediante) la suma de \$ 43.391,17 con fecha 01/07/17.

Cumplido con ello se dicta la orden de toma de posesión, la que se concreta con fecha 25/04/2017 según acta de fojas 220 a 222.

II. Desarrollo del Proceso

1. Prueba

Ante la existencia de hechos controvertidos, se fijó la audiencia preliminar prevista en el artículo 361 Código Procesal Civil y Comercial, de lo cual da cuenta el acta de fecha 01/11/2017 y ante la imposibilidad de avenimiento, se fijó el objeto de la prueba conforme providencia de fecha 07/11/2017.

La actora acompañó como documental: Informe de Dominio, Certificado de Valuación Fiscal vigente al 25/04/2016 donde consta la la Valuación Fiscal Especial (impuesto de sellos para transferencia) por la suma \$ 32.715,05, Ordenanza 2237/2014 de la Municipalidad de General Conesa, Ley Provincial 5085 y sus antecedentes, Publicación en el Boletín Oficial.

La demandada acompañó como documental: Carta documento donde rechaza el ofrecimiento de concertación, nota en igual sentido presentada ante la municipalidad de General Conesa, iniciativa popular que tuvo por objeto revertir la declaración de utilidad pública del bien, valuaciones del inmueble de las firmas Lesiuk hnos. SRL que fija un valor de 5.000 dólares la hectárea, total de U\$S 341.850 (fs. 184) y del Martillero y Corredor Público Michel Richard Hechem que la estima en 3.000 dólares la hectárea.

Inspección ocular de la Jueza de Paz de General Conesa (fs. 299 a 304).

Ratificación de los informes de valuación del bien emitidos por la firma Lesiuk Hnos. SRL de fecha 14/02/2018 y del Martillero y Corredor Público Michel Richard Hechem de fecha 01/03/2018 donde indican que no existe variación en los valores informados oportunamente respecto del valor de mercado de las tierras objeto de autos.

Dictamen de la Junta de Valuaciones por acta de fecha 30/08/2018 (fs. 326), donde determinó como valor máximo a abonarse \$362.050 (conf. artículo 11 del decreto 1325/75 y Ley A 1015) lo que es rechazado por la expropiada.

Pericial en tasación, emitido por el Martillero Salvador Sánchez (Fs. 339/358) el cual fue impugnado por la actora con fecha 25/06/2021 y ratificado en lo sustancial por el profesional actuante con fecha 01/07/2021.

2. Clausura del período probatorio, medidas para mejor proveer y autos para sentencia

En fecha 11/11/2021 se decreta la clausura del período probatorio y se ponen los autos para alegar, cumpliendo la actora con fecha 03/12/2021 y lo propio hizo la demandada en fecha 10/12/2021.

El 04/12/2021 se llama autos para sentencia, la que se deja sin efecto para remitir las actuaciones a esta Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa N° 13, todo ello en los términos de la Acordada 49/2021 del STJ.

Con fecha 25/04/2022 me avoco a las presentes actuaciones, convocó a las partes a una audiencia en el marco del artículo 36 del CPCC para el día 17/10/2023, en la cual se analizaron alternativas para un avenimiento, luego trunco.

Ante lo expuesto, en el marco de las mismas facultades instructorias con fecha 06/09/2023, y atento las constancias de la causa, en especial lo que se desprende del informe de la Junta de Valuaciones de la Provincia, y el informe pericial del martillero Salvador Daniel Sánchez, como asimismo su renuncia al carácter de perito de este último, lo cual impide ampliar o profundizar en los argumentos que lo llevaron a su informe, se dispone una nueva designación, resultando sorteado con fecha 27/09/2023 el martillero y corredor público, Juan Francisco Cricelli (DNI 33.416.566), todo ello a los

fines de que informe de manera fundada el valor objetivo del inmueble objeto de expropiación al momento de la toma de posesión.

Con fecha 26/12/2023 el perito presenta informe en el cual concluye que el valor del inmueble para la fecha de abril del año 2017 es de \$15.203.250,00. Dicho informe es cuestionado por la demandada quien lo tacha de nulo, de lo cual se corre traslado al perito y actora quienes se manifiestan sobre el planteo.

Finalmente, ordené una inspección ocular del predio, la que se concreta con fecha 18/06/2024 con la presencia de las partes, el perito Cricelli, el Ingeniero Torralba integrante del área Infraestructura y Arquitectura Judicial de la Administración General del Poder Judicial, y quien suscribe.

El Ingeniero Torralba acompaña informe con fecha 25/06/2024.

En ese estado, y cumplidas las diligencias indicadas con fecha 20/08/2024 se llama nuevamente a autos para resolver, providencia que ha quedado firme y motiva la presente

III. Análisis del caso

Conforme fuera trabada la litis, merced a los escritos introductorios del proceso, la cuestión a resolver resulta analizar si los valores ofrecidos por la actora y depositados a favor de la demandada cumplen con las exigencias constitucionales, o bien, como dice la demandada a partir de la falta de actualización de la valuación fiscal del impuesto inmobiliario los montos fijados, ofrecidos y pagados no cumplen con los fines establecidos en la Ley A N° 1015 (Artículo 11, 2do. párrafo y artículo 12) perjudicando su derecho de propiedad consagrado constitucionalmente y, en su caso, definir el valor objetivo del bien.

En concreto y, de acuerdo a lo expuesto, conforme surge de la Valuación Fiscal Especial de \$ 32.715,04 con mas el 30% (equivalente a \$ 9.814,51), la indemnización ofrecida y depositada en las actuaciones a favor de la demandada alcanzó la suma total de \$ 42.529,55.

Cabe poner de resalto, ya en esta preliminar instancia, que la Corte ha sentado la exacta doctrina al decir que la valuación para el impuesto territorial no puede fijar justo precio para la indemnización que menciona el artículo 17 de la C.N. “porque dicha valuación es un acto unilateral, aunque se oiga al particular interesado, y ello no se

concilia con el propósito de reintegrar al expropiado en su patrimonio con los recaudos y garantías que los preceptos mencionados y los de la ley especial establecen".

Corresponde en consecuencia avocarme a analizar si el pago se enmarca dentro de los parámetros constitucionales.

1. Encuadre Jurídico

Preliminarmente, señaló que se trata de una responsabilidad estatal por actividad lícita, donde no existe obrar antijurídico sino que centra su fundamento en los artículos 16, 17 y 28 de la Constitución Nacional, esto es el derecho de propiedad, la igualdad ante las cargas pública y el principio de razonabilidad, siendo el ejemplo paradigmático de este tipo de responsabilidad, precisamente el instituto de la expropiación.

En nuestra jurisdicción el régimen legal expropiatorio se encuentra previsto en primer orden en el artículo 90 de la Constitución Provincial, el cual prevé que "La propiedad y la actividad privadas tienen una función social; están sometidas a las leyes que se dicten. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley, previa y justamente indemnizada". Dicha norma, asimismo, se encuentra en evidente armonía con el artículo 17 de la Constitución Nacional, el cual en su parte pertinente prescribe 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 (...)".

En igual línea la Convención Americana de Derechos Humanos en su artículo 21 inciso 1 establece que "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social." y en su inciso 2 se prevé que "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".

En el ámbito Provincial, se encuentra reglamentado en la Ley A 1015 y el Decreto A 1325/1975, el cual prevé una concertación directa con el propietario de la cosa o bien dentro del valor máximo que en concepto total de indemnización estimen las oficinas competentes del Estado Provincial (Artículo 11 de la Ley A 1015).

En ese sentido, el artículo 4 del Decreto Provincial A N° 1325/1975 señala que "Cuando la Dirección General de Catastro e Información Territorial deba informar el

valor máximo de indemnización a concertar, para el caso de inmuebles y sus mejoras incluidas en el impuesto inmobiliario, lo hará especificando los siguientes datos. Inc. a) Valuación Catastral actual y fecha de fijación de la misma de acuerdo a lo establecido por la Ley Provincial E N° 3483...”. Al respecto, el Artículo 71 del Título II “De la valuación Inmobiliaria”, en su parte pertinente expresa “Se determinarán, en todos los casos, valores que garanticen equidad, homogeneidad y normalización... con un procedimiento único y preestablecido para su tipo que produzca la mayor aproximación posible a los valores de mercado...”.

Ahora bien, en el caso de que las partes no acuerden los valores de indemnización, en el marco de competencia y limitaciones que asigna la ley ya referida, se pasará a definir judicialmente por el trámite asignado al juicio ordinario y bajo las normas de procedimiento especial previstas en los art. 17 y concordantes de la Ley ya citada.

En cuanto a las pautas legales para la indemnización, por un lado, el artículo 12 señala que sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ni ganancias hipotéticas ni se pagará lucro cesante. En materia de inmuebles, tampoco se considerarán el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico y el valor de los bienes debe estimarse por el que hubieran tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aun autorizada. Finalmente, referencia que no serán indemnizables las restricciones administrativas de carácter general establecidas por leyes especiales.

Por otro lado, la indemnización del bien expropiado debe fijarse al momento del desapoderamiento, por ello, no se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación salvo aquellas que hubiesen sido necesarias.

Finalmente, en la línea jurisprudencial la indemnización previa a la que refiere el artículo 17 de la Constitución Nacional la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que “(...) es ... para dejar indemne al expropiado, la suma de dinero que recibe debe cubrir el costo de reproducción o de reposición, de ese modo la indemnización resulta justa y no se constituye en motivo u ocasión de lucro para alguna de las partes (...) la indemnización en materia expropiatoria debe entenderse como el

resarcimiento de todo lo necesario (y nada más que lo necesario) para que el patrimonio; del expropiado quede en la situación que tenía antes de la expropiación (Fallos: 329:5467) (...). (Conf. CSJN Fallos: 337:70, “Schoo Devoto de Marino Susana Enriqueta Elena c/ D.N.V. s/expropiación”, 11/02/2014).

2. Determinación judicial de la indemnización del inmueble expropiado

Efectuadas las anteriores precisiones habré de recurrir a la prueba incorporada autos, y la valoraré de conformidad con las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el artículo 386 del Código Procesal Civil y Comercial y en definitiva fundaré mi decisión conforme al artículo 200 de la Constitución Provincial.

Preliminarmente, señalo que a los efectos de lograr comprender claramente los valores en juego a lo largo de los años que duro el proceso y, teniendo en cuenta que este tipo de bienes habitualmente se cotizan en dólares, realizare su trazabilidad en la mencionada moneda al tipo vendedor conforme la publicación realizada por el Banco de la Nación Argentina a la fecha de cada valuación, para luego establecido el valor objetivo del bien, convertirla a una moneda de curso legal y forzoso que permita su cumplimiento dentro del plazo legal.

2.1. Desapoderamiento. Conforme lo establece el artículo 13 de la Ley A N° 1015 la fecha del desapoderamiento lo tengo por acreditado con el mandamiento de toma de posesión del bien objeto de expropiación cumplido conforme acta de fecha **25/04/2017**. Ello da la pauta para determinar que la indemnización deberá ser fijada a dicha fecha, por lo cuál no se indemnizarán mejoras realizadas con posterioridad y con los alcances del valor objetivo del bien establecidos en el artículo 12.

2.2. Prueba pericial y Junta de Valuaciones.

2.2.1. Informe de Tasación del Perito Martillero Sánchez: El perito tasador designado en autos, Daniel Sanchez, establece como monto indemnizatorio la suma de pesos ciento cincuenta y seis millones cuatrocientos un mil doscientos cincuenta (\$ 156.401.250), lo que representa al valor del dólar del 30.11.2018 (1 dólar equivalente a \$ 38.60) un **total de U\$S 4.051.845**.

La misma es impugnada por la actora quien señala "el Perito se concentra en

demostrar la potencialidad de un lucro del expropiante con la fragmentación por deslinde del inmueble, que ni siquiera a la fecha existe. Si alguna conexión con la causa pretendía dársele a esta pericia (que se reitera, inconducente), debió necesariamente valuarse el bien en las condiciones en que se encontraba al momento del desapoderamiento (abril/2017). Lo realizado por el Perito es totalmente extraño al régimen de tasación en materia expropiatoria; resultando por ello, a más de las consideraciones formales de impertinencia, recusable por absurdidad. Es que el Martillero ha procedido a tasar un bien con consideración de supuestas obras futuras ideadas unilateralmente por el, circunstancia expresamente vedada por la Ley, efectuado de modo extemporáneo, en tanto el cálculo no se retrotrajo al tiempo del desapoderamiento, conforme lo exige la normativa. El tasador elucubra valores de futuros loteos, estimando la cantidad de parcelas que podrían obtenerse y el rédito que significaría su venta individual. Lo cierto es que el bien expropiado es un inmueble subrural (chacra), con una laguna central y que aún habiendo transcurrido cinco años, se mantiene sin ser fraccionado por inexistencia de servicios que se encuentra en etapa de concreción".

En ese sentido, asiste razón en tanto el valor propuesto no responde a los parámetros establecidos en el artículo 12 de la Ley A N° 1015 toda vez que la misma debe valorarse al momento del desapoderamiento y sólo comprende los datos que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. Al respecto la normativa es clara y no debe constituir en la indemnización circunstancias derivadas de ganancias hipotéticas como puedo avizorar de la pericia realizada por lo que corresponde hacer lugar a la impugnación realizada y descarta en ese sentido lo allí establecido.

2.2.2. Informe de tasación del perito Martillero Juan Francisco Cricelli. Señala que su evaluación está determinada a abril de 2017 y que al momento de la expropiación era una chacra compuesta por una laguna natural y con un canal que sigue estando en la actualidad. En cuanto a la modalidad utilizada para tasar utilizó el método residual (calcular el valor de la propiedad según lo que se puede realizar en la misma) y método comparativo (compara con inmueble de las mismas características). En base a ello, estima que el valor del inmueble para la fecha de abril del año 2017 es de \$15.203.250 lo que representa al valor del dólar a la fecha mencionada 25/04/2017 (1 dólar equivalente a \$ 15,60) un **total de U\$S 974.567,30.**

Dicho informe es cuestionado por la demandada quien lo tacha de nulo y

subsidiariamente impugna la pericia de lo cual se corre traslado al perito y actora quienes se manifiestan sobre el planteo.

En ese sentido, con igual criterio aplicado a la pericia precedente se advierte una asignación de valor a la tierra que no constituye un examen técnico real acorde a los parámetros establecidos en el artículo 12 de la Ley A N° 1015. Si bien la valuación está realizada a la fecha del desapoderamiento, comprende datos que no son una consecuencia directa e inmediata a la expropiación, ya que la indemnización no debe constituir circunstancias derivadas de ganancias hipotéticas.

Para así resolver tengo especialmente en cuenta la **Inspección Ocular** (de fecha 18/06/2024) donde se observó un sector de loteo de aproximadamente cinco (5) manzanas con apenas 10 viviendas construidas y en construcción que abarcan el frente del predio sobre calle Tucumán, un canal natural que desde el frente se extiende hacia el fondo de la fracción expropiada, y luego, en uno de sus vértices se observa un club de fútbol con dos canchas. Detrás de dicha línea de aproximadamente 100 metros hacia el fondo se encuentra desocupado y sin movimiento de suelo alguno. Luego hacia atrás se encuentra una laguna natural y monte que aproximadamente ocupan un 50 % del lugar expropiado.

De lo expuesto, y destacando que han transcurrido 7 años desde la toma de posesión, las proyecciones realizadas por los peritos en la causa no responden a una expectativa razonable para el predio tasado.

Sumado a lo expuesto en el **Informe del Ingeniero Civil Gustavo Torralba**, del Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial de la Administración General del Poder Judicial que estuvo presente en la inspección ocular señalo que “La superficie comprendida por zona inundable o con presencia de agua residual y/o freático resulta aproximadamente 11 Hectáreas. situación a contemplar en el caso de generar una urbanización ya que los costos de recuperación de dicha zona representarían un valor mayor al contemplado por el perito en las incidencias porcentuales de la urbanización. Del análisis surge que en los últimos 9 años el crecimiento urbanístico, basado en la determinación del perito sobre 699 Lotes y teniendo en cuenta las construcciones existentes en 2024. Se determina un avance del 1,71 % . Por lo que interpretando una tasa de crecimiento lineal la ocupación total se lograría aproximadamente en 99 Años”.

En tal sentido, y más allá del destino real de las tierras, donde se advierten en

menor medida a loteos, clubes sociales, sin avance urbanístico considerable a casi 10 años de su declaración de utilidad pública, la proyección estimada en las pericias no se corresponden ni con una valuación del bien al momento de la desposesión ni con una proyección -siquiera mínima- de expectativa en el crecimiento urbanístico de la zona que le de equilibrio al destino y en definitiva a su valuación. Mas si tenemos presente el reconocimiento expreso de la propia demandada al momento de presentarse que en concordante sentido expresa "no es el mejor terreno, no es el único en un punto estratégico, no se construyeron tres planes de vivienda en esta gestión (ni siquiera uno), no es la única vía de ampliación de la localidad, no está abandonado".

2.2.3. Junta de Valuaciones. Paralelamente a los efectos de determinar la indemnización, el artículo 14 de la Ley A 1.015 manda a considerar lo dictaminado por la Junta de Valuaciones. En el caso particular se expidió mediante Acta 2 de fecha 30/08/2018 (fs. 326), donde determinó como valor máximo a abonarse \$362.050 (conf. art. 11 del Decreto N° 1325/75 y Ley A 1015) lo que representa al valor del dólar al 30.08.2018 (1 dólar equivalente a \$ 38,20) un **total de U\$S 9.477**, rechazado por la expropiada.

Dicho criterio si bien superior al realizado al momento del depósito de fecha 24/02/2017, el cual ascendió a la suma de pesos \$ 42.529,55, que a su vez representa al valor del dólar a esa fecha (1 dólar equivalente a \$ 16,28) un **total de U\$S 2.612,38**, ambos anticipo deberán ser descartados.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en reiterados precedentes, ha sostenido respecto del valor probatorio de los dictámenes de la Junta de Valuaciones que "(...) debe estarse a las conclusiones de aquel organismo, salvo que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiesto en la determinación de los valores, en razón de la fuerza probatoria que supone la idoneidad técnica de sus integrantes, los elementos de convicción en que se fundan y el grado de uniformidad con que se expiden (Fallos: 292:265; 293:681; 294:209; 297:12; 299:348; 302:1052)".

No puedo dejar de advertir en la tarea de valoración emprendida; que estamos ante un actividad reglada de la administración tanto para la conformación de su integración como en el necesario cumplimiento de fundamentación del dictamen, pues es sabido que el modo en que la administración expresa su voluntad ha de ser motivada en hechos y causas que le sirven de antecedentes.

Así, si bien la Ley I N° 2.686 prevé la existencia de la Junta de Valuaciones en su artículo 140, también es cierto que la Ley A N° 1.015 prevé en su artículo 14 que la Junta de Valuaciones al solo efecto de valorar los bienes sujetos a expropiación estará integrada también por un representante de la entidad expropiante y uno del expropiado. Detallados esos dos extremos, consistentes en el elemento fundamentación y el de integración de la Junta de Valuaciones conforme a la ley, en primer orden observó la falta de fundamentación suficiente que se baste a sí misma respecto de los motivos que llevaron a la junta a valorar el bien expropiado.

Por otra parte, surge explícito que dicho cuerpo ha tenido en cuenta el valor determinado por la valuación fiscal especial a los efectos del pago del impuesto de sellos (especial) con más el 30 % (artículo 11 del Decreto N° 1325/75).

Observó entonces que en autos se da el excepcional caso en que deba apartarme de la valoración de la tasación del inmueble efectuada por la Junta de Valuaciones, pues no se han dado fundamentos a la conclusión consistente en el “Observatorio de valores”. Ese dato del que se ha nutrido la Junta de Valuaciones, no la exime de hacerlo público para que los demás integrantes de la Junta lo evalúen e incluso puedan dar razones distintas. En ese sentido debo recordar que los demandados expropiados no conformaron dicho dictamen de acuerdo con lo que surge de la propia acta de la Junta.

2.3. Indemnización

Hasta lo aquí valorado tengo, por un lado, descartado lo dictaminado por los Martilleros Sánchez y Cricelli y por otro lado, tampoco considero que lo dictaminado por la Junta de Valuaciones y, en definitiva, el pago efectuado por el Municipio se enmarque dentro de los parámetros constitucionales reseñados en el punto III.1.

En ese contexto, de falta de avenimiento entre las partes y la obligación de una determinación judicial de la indemnización, a continuación reseñare parámetros objetivos de razonamiento que me llevan a fijar el valor objetivo del inmueble:

En tal sentido debo apelar a la prueba documental aportada por la demandada donde agrega dos cotizaciones. En las mismas explican y dan fundamentos del valor del bien objeto de expropiación a fs. 184 a 191; cuyos presupuestos fueron confirmados y mantenidos en fecha. 14/02/2018 (fs. 307) y 01/03/2018 (fs. 313) .

En primer lugar, por parte de la firma Lesiuk Hnos S.R.L se cotiza una superficie

de 68 has. 37 As a un valor de la hectárea de u\$s 5.000 - total U\$S 341.850. Al respecto dicho valor no puede ser tenido como referencia toda vez que el rubro habitual de la firma no es el mercado inmobiliario sino que se trata de una consignataria de hacienda, por ende, no guarda relación con el bien objeto en autos.

En segundo lugar, Michel Hechem, Martillero y Corredor Público (T°1 - F° 160-N° 081 - RCP-11 -Colegiado N° 114), señala que el inmueble es una chacra lindera a la planta urbana de General Conesa, observa un canal de riego y cruzando el mismo, viviendas en construcción, lo que hace factible la instalación de servicios públicos. Asimismo, observa que hay una sector que es inundable y con salitre cercano a una laguna. En cuanto la superficie a tasar señala 68 has 37 as a un valor de la hectárea de u\$S 3.000, total U\$S 205.110 para luego hacer una conversión en m2 y determinar el valor final.

Teniendo en mirás lo expuesto, y la inspección ocular e informe de Torralba, donde se advierte la existencia de 11 hectáreas que se encuentra comprendida por zona inundable y con presencia de agua residual y/o freático por lo cuál arroja un total de 57.37 hectáreas las que deberán contemplarse para determinar el valor de las mismas conforme los criterios mencionados en el artículo 12 de la Ley.

En conclusión, de las constancias obrantes en el expedientes tengo que el único valor de referencia al momento del desapoderamiento es el del Sr. Michel Hechem, Martillero y Corredor Público (T°1 - F° 160-N° 081 - RCP-11 - Colegiado N° 114) en tanto recepta un valor dólar por hectárea, mantiene el precio desde junio de 2014 a marzo de 2018 - período que contempla la fecha de desposesión del bien - y que por ser una moneda constante, se puede tomar a la fecha como un precio de referencia actual. Finalmente, observa que hay una sector que es inundable y con salitre cercano a una laguna.

Estos dos criterios son los que sostendré como objetivos para considerar el valor del bien.

Así tengo que al momento de la desposesión el valor de la hectárea era de **U\$S 3.000**, que multiplicado por 57.37 hectáreas, que son las se consideran útiles si tenemos en cuenta que se trata de una zona inundable y con presencia de agua residual y/o freático, nos arroja un valor total de **U\$S 172.110**.

Al respecto, el monto determinado en el párrafo precedente al momento de la desposesión -U\$S 172.110 -U\$S 3.000 x 57.37 ha: \$ 2.770.971- se encuentra en armonía con las previsiones del art. 22 de la Ley A n° 1015 en tanto no es menor al ofrecido por la parte actora -\$ 42.529,55 -fs. 107 vuelta de demanda- ni superior al solicitado por la demandada - \$5.507.203,20 fs. 193 de la contestación de demanda-.

2.4. Cuantificación al momento de la sentencia.

Corresponde aquí la actualización de dicho monto por la conversión de la deuda de valor a dinero.

En ese sentido, el alcance del concepto de deuda de valor fue desarrollado por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia en la causa "LOZA LONGO" (Sent. Def. 43 del 27/05/2010) al precisar que "Las deudas de valor son aquellas en que el objeto es un bien, que es medido por el dinero. Lo que se debe entonces es un valor, y el dinero no es objeto, sino el modo de pagar; a diferencia del caso anterior, no está en obligaciones, sino in solutione. (...) En las obligaciones de dar sumas de dinero siempre se debe la misma cantidad de dinero, aunque el mismo se deprecie, mientras que en las de valor lo debido es el bien, que se valoriza al momento del pago en una cantidad de dinero, de modo que en estas últimas el dinero varía según el aumento del precio del bien. En consecuencia, las obligaciones de valor permanecen al margen del nominalismo, por cuanto lo que se debe no es dinero, sino un valor que, aunque termine traduciéndose en dinero, permitirá siempre la actualización que sea pertinente hasta alcanzarlo y representarlo por medio de una suma de dinero."

Así, en la especie, corresponde traducir el costo del bien inmueble en un monto dinerario al día de la fecha -tanto en dólares (moneda en que habitualmente se cotizan los bienes inmuebles) como en su equivalente en pesos (moneda de curso legal)-, estableciendo de ese modo su valuación en el mercado y utilizando como factor de conversión, al tipo de cambio vendedor del dólar conocido como dólar bolsa (MEP) cuya cotización puede obtenerse por caso en la página Dolarhoy.com (<https://dolarhoy.com/>) ya que hoy es el único que se puede comprar en el mercado para el pago de transacciones pactadas en esa moneda y/o la adopción del tipo de dólar legal que resulte coincidir con el valor real de la moneda y de más simple adquisición al momento del pago efectivo; teniendo presente sobre este punto lo resuelto recientemente en el precedente "Rebattini" (STJRNS1 Se. 56/24) del Superior Tribunal

de Justicia de la Provincia respecto del contexto decisivo.

Dicha conversión se aprecia en consonancia con la normativa emanada del Código Civil y Comercial. Pues, las deudas una vez determinadas, son exigibles -en el supuesto- en moneda de curso legal, habida cuenta que pese a la habitualidad de fijar un precio en dólares en el mercado inmobiliario en el ámbito privado, aquí estamos en presencia de la expropiación de un bien donde el sujeto expropiante es el estado municipal y en ningún momento de las actuaciones se ha planteado una indemnización que no se corresponda con el pago en moneda de curso legal.

En consecuencia, tengo presente que al momento de la desposesión el valor indemnizable era de U\$S 172.110, de lo cuáles el Municipio ya realizó el depósito por u\$S 2.644,87, lo que arroja un saldo a abonar de **CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO CON 13/100 DOLARES ESTADOUNIDENSES (u\$S 169.465,13)**. Dicho monto convertido conforme se indicara en el párrafo precedente (dólar MEP al día de la fecha de la presente al tipo vendedor de \$ 1132,20 - <https://dolarhoy.com/cotizacion-dolar-mep> -) arroja un monto final en pesos **CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTE (\$ 191.868.420)** actualizado a la fecha de la presente la que deberá abonarse dentro de los 90 días - conforme artículo 23 de la Ley A N° 1015- de quedar firme este decisorio, monto que sin perjuicio del plazo dado, devengará intereses sin solución de continuidad desde la fecha de la presente hasta su pago conforme a calculadora oficial del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

IV. Costas y honorarios

En primer lugar, corresponde imponer las costas del proceso al Municipio expropiante, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 29 de la Ley A N° 1015.

En segundo lugar, para la regulación de honorarios tomo como monto base el valor indemnizatorio establecido para el inmueble en cuestión al día de la fecha, esto es, la suma de \$191.868.420,00. En ese sentido, tengo en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad, y extensión

(conforme los artículos 1, 6, 7, 8, 10, 11, 20, 29, 42 y cc. de la Ley de Aranceles).

Por ello, respecto de la asistencia letrada de la parte demandada, Claudia Alejandra Rame y Carlos Fernando Rame, tengo en cuenta que han intervenido dos letrados en el proceso. Por un lado, la Dra. Judith Alejandra Witkin quien se ha desempeñado en casi la totalidad de la extensión del trabajo del presente proceso, por lo que en función de lo expuesto y conforme las etapas cumplidas, regulo los honorarios de dicha letrada en el 90% de los emolumentos que estimo para la parte demandada, esto es, en la suma de \$36.263.131,38 (90% del 15% + 40% de MB). Por otro lado, regulo los honorarios del Dr. Pablo Alberto Squadroni, por las tareas y diligencias realizadas a cargo del letrado, en el restante 10%, esto es, en la suma de \$4.029.236,82 (10% del 15% + 40% de MB).

Respecto de los honorarios profesionales de los letrados que han actuado en representación de la Municipalidad de General Conesa, regulo los emolumentos, en forma conjunta, a los Dres. Silvia Beatriz Aramburu, Alva María Schiavi y Mario Cáccamo, en la suma de \$29.547.736,68 (11% + 40% de MB). Todo ello, debiendo cumplir con la ley D N° 869.

Por último, fijo los honorarios profesionales de los auxiliares que han intervenido en autos, por la tasación presentada sobre el inmueble para el Sr. Juan Francisco Cricelli en la suma de \$959.342,10 (0,5% de MB) y para el Sr. Salvador Daniel Sanchez en la suma de \$959.342,10 (0,5% de MB), conforme artículo 28 de la Ley G N° 2051.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de expropiación dispuesta por Ley A N° 5085, Ordenanza de la Municipalidad de General Conesa N° 2237/14 y Resolución del Poder Ejecutivo Municipal N° 1730/2014, con costas a la

parte actora expropiante conforme Artículo 29 de la Ley A N° 1015.

II.- Determinar el monto de la indemnización del bien sujeto a expropiación identificado con nomenclatura catastral 10-1-F-003-02 de una superficie de 68 hectareas 37 areas en la suma de **\$ 191.868.420** actualizado a la fecha de la presente la que deberá abonarse dentro de los 90 días -conforme artículo 23 de la Ley A N° 1015- de quedar firme este decisorio, monto que sin perjuicio del plazo dado, devengará intereses sin solución de continuidad desde la fecha de la presente hasta su pago conforme a calculadora oficial del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

III.- Regular los honorarios profesionales de la Dra. Judith Alejandra Witkin en la suma de \$36.263.131,38 (90% del 15% + 40% de MB) y del Dr. Pablo Alberto Squadroni en la suma de \$4.029.236,82 (10% del 15% + 40% de MB) por la asistencia de la parte demandada, la Sra. Claudia Alejandra Rame (DNI 17.507.830) y el Sr. Carlos Fernando Rame (DNI 21.104.717), todo ello conforme los fundamentos dados en Considerando IV.

IV.- Regular los honorarios profesionales de las Dras. Silvia Beatriz Aramburu y Alva María Schiavi y del Dr. Mario Cáccamo, en forma conjunta, la suma de \$29.547.736,68 (11% + 40% de MB) en representación de la Municipalidad de General Conesa, todo ello conforme fundamentos dados en el Considerando IV.

V.- Regular los honorarios profesionales de los peritos Sr. Juan Francisco Cricelli en la suma de \$959.342,10 (0,5% de MB) y Sr. Salvador Daniel Sanchez en la suma de \$959.342,10 (0,5% de MB), conforme artículo 28 de la Ley G N° 2051.

VI.- Registar, protocolizar y notificar conforme al artículo 9 inciso A del Anexo 1 de la Acordada 36/2022.

Julián Fernández Eguía
Juez