Expte. 9139/0 "FRIGORÍFICO LA PAMPA SA c/ GCBA s/ IMPUGNACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS".

En la Ciudad de Buenos Aires a los 16 días del mes de septiembre de 2008, se reúnen en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Dres. Nélida Mabel Daniele, Esteban Centanaro y Dr. Eduardo Ángel Russo, para conocer en el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia grado. Habiéndose practicado el sorteo pertinente, resulta que debe observarse el siguiente orden: Dra. Nélida Mabel Daniele, Dr. Esteban Centanaro y Dr. Eduardo Ángel Russo resolviendo plantear y votar la siguiente cuestión: ¿se ajusta a derecho la sentencia apelada?

A la cuestión planteada la Dra. MABEL DANIELE dijo que:

ANTECEDENTES:

1. El Sr. Juez de Primera Instancia admitió, con costas, la pretensión de Frigorífico La Pampa S.A. por medio de la cual impugnó la valuación fiscal de su edificio, sito en la calle Mendoza nº 301/99 y, en consecuencia, declaró la nulidad absoluta de la disposición nº 72.215/DGR/1997.

Asimismo, ordenó al GCBA que, *"... a través de la Dirección General de Rentas, establezca la valuación fiscal histórica (a la fecha del acto anulado) del inmueble sito en la calle Pedro de Mendoza 301/99 (Partida 120223-07), y las cuotas subsiguientes, conforme los parámetros* [que indicó en su pronunciamiento]*, dentro de los treinta días de consentido o ejecutoriado..."* el fallo.

Para decidir en ese sentido desestimó, en primer orden, el planteo del Gobierno en punto a la extemporaneidad de la acción. Afirmó que si bien la demandada apoyó su tesitura en que la disposición nº 72.215/DGR/97 había sido notificada el 18/6/97 y el reclamo administrativo presentado en octubre de 2001, no existían constancias en la causa con relación a que la actora hubiera sido notificada en forma regular sobre la nueva valuación.

Luego reseñó -en forma minuciosa- la pericia allegada por el experto ingeniero, que -en lo sustancial- asignó al edificio de la actora un valor de $ 2.766.077 y al terreno el de $ 47.237. Detalló, a su vez, el informe técnico del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, quien, en síntesis, fijó el valor del inmueble $ 4.600.000.-

Por otra parte, después de hacer mención a las diversas modalidades de determinación de los tributos, apuntó que *"... la* [...] *efectuada respecto del inmueble de*

la actora, a partir de 1997, ha arrojado como resultado que se asigne a la propiedad un valor a los fines impositivos que supera en más de un 100 % del que se adjudica como valor de mercado, con el agravante de que en el caso en el edificio está desactivado y desmantelado, y si bien se trata de un inmueble de importantes dimensiones que funcionaba como frigorífico, hoy requeriría para su habilitación para cualquier destino, dentro de los posibles que fijan las normas vigentes para la zona, una serie de trabajos de reacondicionamiento..." (v. fs. 591, párr. 3º).

Añadió, en función de ello, que nunca el valor fiscal de un inmueble puede ser superior al de mercado. En mérito a esas razones, consideró que la desproporción entre ambas tasaciones afectaba la legitimidad del acto cuestionado. Puntualizó, textualmente, que *"... la distorsión surge de adicionar indebidamente, a los fines impositivos, las superficies cubiertas genéricamente denominada "taller" en la Ordenanza Tarifaria antes citada (destino 14) a las que ocupan cámaras frigoríficas en el inmueble de la actora (destino 30 de la Ordenanza), y así resulta en una también errónea determinación del valor fiscal, pues computa una superficie cubierta que duplica la realmente ocupada por el edificio. Es que esas cámaras deben considerarse como la actividad principal, a las que las demás instalaciones sirven (Art. 8º inc. b, Ordenanza Tarifaria 1997)"* (v. fs. 591, párr. 5º).

2. Disconforme con lo resuelto, apeló el Gobierno a fs. 597, siendo concedido el remedio procesal articulado a fs. 598.

A fs. 613/622 expresa agravios. En primer lugar critica la sentencia de grado en cuanto considera formalmente admisible la acción. Sostiene, sobre el punto, que quedó demostrado en autos que *"... mediante Carta Nº 1928 en fecha 18/06/97 se comunicó al recurrente lo resuelto por el organismo acompañándose original del informe y fotocopias de la disposición dictada y las comunicaciones del avalúo, que dicha comunicación fue recepcionada por un empleado de la firma..."* (v. fs. 615 vta., párr. últ.).

Cuestiona, asimismo, el pronunciamiento de grado desde que el Sr. Magistrado de grado omitió considerar que la actora suscribió dos planes de facilidades de pago. Uno fundado en el decreto nº 606/96 y otro en los términos del decreto nº 2076/2001, reglamentario de la ley nº 671. Apunta que la conducta observada por la actora importó el reconocimiento de la nueva valuación, ya que, a su juicio, *"... el acogimiento a los mentados planes de facilidades importó exteriorizar correctamente su obligación tributaria y allanarse a las pretensiones del Fisco"* (v. fs. 616 vta., párr. 5º).

Se queja, además, habida cuenta que el Sr. Juez de grado no hizo mérito del hecho nuevo denunciado. Expresa, con relación al tema, que tal extremo guarda relación directa con lo debatido en la causa, toda vez que su consideración posibilita concluir que el valor fiscal del inmueble no es superior al real.

Por otra parte, se agravia de las consideraciones del Tribunal de primera instancia en punto a que la determinación tributaria arroja una valía -a los fines

impositivos- que supera en más del 100 % al de mercado. A criterio del Gobierno, el temperamento propiciado por el Sr. Juez de grado soslaya lo dispuesto en el art. 7 de la ley tarifaria para el año 1997. Menciona, en ese punto, que dicha norma *"... acuerda al destino 30 -cámaras frigoríficas- $ 54 el metro cuadrado como valor de reposición, este justiprecio se refiere exclusivamente a las caracterísiticas constructivas de la cámara frigorífica, la que en el caso en cuestión se encuentra construida dentro de otro inmueble destinado a taller de mayor superficie que también por ser cubierta tiene asignado su propio costo de reposición; -destino 14 categoría "C" taller $ 162 el mts.- es por lo cual ambas superficies deben ser tomadas en cuenta a los efectos de la determinación de la valuación"* (v. fs. 619, párr. 3º).

Señala, en ese orden, que no es correcto que la valuación fiscal supere al real, toda vez que esa conclusión prescinde de tener en consideración que la planta frigorífica no constituye el único destino posible del edificio. Refiere, conforme las previsiones del Código de Planeamiento Urbano y el Código de Edificación, los distintos destinos constructivos y que el precio se ve incrementado por el desarrollo de la zona sur de la Ciudad.

Apunta, a su vez, que la sentencia recurrida debería ser revocada porque la conclusión a la que arriba el Sr. Juez de grado no es la que se desprende de sus considerandos. Con relación al tema manifiesta, en base a la cita de diversos pasajes del acto jurisdiccional puesto en crisis, que el sentenciante tuvo en cuenta los aspectos extrínsecos aportados por los peritos, pero no analizó la documentación obrante en la causa.

Critica el fallo de grado en mérito *"... a las pautas establecidas por el a quo sobre las cuales debe determinarse la nueva valuación, toda vez que el a quo dispone que debe tomarse como superficie la correspondiente a los 69627 m2 y categorizada como cámara frigorífica y toma $ 52 en lugar de los $ 54"* (v. fs. 621, párr. 1º).

Sobre el particular dice que *"... es de hacer notar que se trata de un edificio que en la actualidad posee una superficie de terreno de 12.500 m2 y una construcción de 69.627 m2 más 13.228 m2 que se encuentran distribuidos entre playas de carga y descarga, oficinas, vestuarios, salas de máquina, estacionamiento interno y plataforma, conforme se desprende del examen del perito del que da cuenta el a quo en su considerando VIII ... No obstante ello en la parte resolutiva del fallo dispone que* 'Deberá determinarse la valuación fiscal pertinente al tiempo de ese acto nulo, tomando como

parámetro una superficie de 69.627m2' *sin explicitar en considerando alguno* por qué *deja de lado los 13.228 m2 que el perito estima se deben agregar"* (v. fs. 621, párr. 3º).

Añade que, por otra parte, de la ley tarifaria resulta que el valor de reposición es de $ 54 por mts., pero el Sr. Magistrado de la otra instancia estima que debe calcularse en $ 52.

Por último, se agravia habida cuenta que, a su entender, el Sr. Juez de grado habría fallado *extrapetita* al ordenar que la DGR establezca la valuación fiscal histórica.

3. La actora contesta los agravios de su contraria con la presentación de fs. 625/631, cuyos términos se dan por reproducidos en honor a la brevedad.

CONSIDERANDO:

4. Reseñada como quedó la cuestión traida a conocimiento y decisión del Tribunal corresponde señalar que los jueces no se encuentran obligados a pronunciarse sobre todos los argumentos aportados por las partes, ni a hacer referencia a la totalidad de las pruebas producidas, bastando que valoren las que sean conducentes para la correcta composición del litigio (conf. art. 310 del CCAyT).

5. Por cuestiones de orden metodológico, trataré, en primer lugar, el agravio relativo a la proponibilidad de la pretensión. En otras palabras, es menester dilucidar si la demanda fue interpuesta cumpliendo los recaudos formales para la admisión de la acción contencioso administrativa.

En ese sentido, huelga recordar que el art. 24 de la Ordenanza Fiscal (t.o. año 1997) establece que *"las citaciones o intimaciones de pago han de practicarse por cualquiera de las siguientes maneras, salvo disposición en contrario de la presente:*

1º) Por carta simple;

2º) Por nota o memorándum certificado con aviso de retorno;

3º) Por intermedio de personas debidamente autorizadas por la Dirección General, debiendo en este caso labrarse acta de la diligencia practicada, en la que se debe especificar el lugar, día y hora en que se efectúa y la documentación que se acompaña, exigiendo la firma del interesado. Si éste no sabe o no puede firmar puede hacerlo a su ruego un testigo. Si el destinatario no se encuentra o se niega a firmar, o no hay persona dispuesta a recibir la notificación, dejando constancia de ello en el acta, quien la realiza debe fijarla en la puerta del domicilio;

4º) Personalmente, en las oficinas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires;

5º) Por carta documento;

6º) Por edictos, publicados durante tres días consecutivos en el Boletín Oficial, cuando se desconoce el domicilio del contribuyente o responsable.

7º) Las notificaciones, citaciones e intimaciones expedidas por medio de sistemas de computación que lleven firma facsimilar constituiran título suficiente a todo efecto.

Las notificaciones practicadas en día inhábil se considerarán realizadas el día hábil inmediato siguiente."

Naturalmente que la notificación, en cualquier clase de procedimiento administrativo, incluido el tributario, tiene por finalidad que el particular tenga un conocimiento pleno de las decisiones que, eventualmente, puedan afectar sus derechos e intereses.

De tal forma, aquélla se encuentra inescindiblemente ligada con la garantía del debido proceso adjetivo, debiendo, por esa razón, cumplir con un estándar constitucionalmente acorde, que haga posible el leal conocimiento de la decisión por parte del contribuyente.

En ese orden de ideas, si bien la ley de procedimientos administrativos tiene una vigencia supletoria en materia tributaria, debe tenerse en consideración que ella sienta pautas genéricas que cristalizan elementales principios constitucionales relacionados, como se ha dicho, con la garantía de defensa. Así las cosas, las notificaciones en materia tributaria, cualquiera sea el medio empleado por el fisco, deben dar certeza acerca de la actuación cumplida por el Estado y sobre cómo el particular puede proceder a su cuestionamiento.

Es, en ese sentido, que esta Sala tiene dicho que la notificación de los actos administrativos constituye una garantía de los particulares respecto de la actividad de la administración, en cuanto pueda afectar a sus derechos o intereses, ya que por ella se les informa de cargas y obligaciones impuestas por aquella (en autos: *"Méndez, María Eugenia contra GCBA sobre empleo público"*, expte. nº 2314/01, resuelto el 21/02/2002).

Se agregó, además, que por esa razón y por la disímil posición jurídica que ocupan las partes en el procedimiento administrativo, aunado a la posibilidad de la actuación del particular sin patrocinio letrado y la fugacidad de los plazos de impugnación, es que el legislador ha revestido a la notificación administrativa de determinadas formalidades con el objeto, no de consagrar un inútil formalismo sacramental, sino de expurgar la posibilidad de que se produzca una situación de inferioridad o indefensión del administrado (en autos: *"Marangoni, Carlos Alberto c/ GCBA s/ acción meramente declarativa"*, expte. 3142/0, sentencia de fecha 25/6/2002).

En este sentido, el artículo 60 de la ley de procedimientos administrativos establece que las notificaciones indicarán los recursos que se puedan interponer contra el acto en cuestión y el plazo dentro del cual articularse, o en su caso, si agota las instancias administrativas.

También se prevé que la omisión o el error en que pudiera incurrir al efectuar tal indicación no perjudicará al interesado ni permitirá darle por decaído el derecho. En ese sentido la norma mencionada en su parte final establece que *"*[l]*a falta de indicación de los recursos pertinentes o de la mención de si el acto administrativo agota o no las instancias administrativas traerá aparejada la nulidad de la notificación."*

Por otra parte, el artículo 61 prescribe que *"las notificaciones podrán realizarse por cualquier medio que dé certeza de la fecha de recepción del instrumento en que se recibió la notificación y, en su caso, el contenido del sobre cerrado si éste se empleare."* En sintonía con este extraordinario detalle el artículo 64 establece que *"toda notificación que se hiciere en contravención de las normas precedentes carecerá de validez"*.

6. En la causa, la constancia que se pretende hacer valer como notificación fehaciente del acto cuestionado se encuentra agregada a fs. 282. Con razón el Sr. Juez de grado le negó fuerza probataria como notificación regular. En rigor, esa pieza no indica que se haya anoticiado al accionante con un detalle -si se quiere mínimo- sobre la decisión administrativa que dispuso la nueva valuación. Se limita a señalar diversos datos -código postal, calle, número de partida, quién recibió la notificación y quién entregó la misiva-, pero nunca hace referencia -con exactitud- a qué fue lo que se notificó y, en todo caso, cuáles eran las vías para cuestionar la decisión de la administración.

Tales extremos impiden razonar que pueda tomarse a esa simple constancia como una notificación cierta y, a su vez, que haya quedado firme el acto impugnado, lo cual impone el rechazo del argumento del Gobierno.

7. Toca ahora analizar el argumento de la recurrente relativo a la aplicación de la doctrina de los propios actos, en razón de haber suscripto el actor diversos planes para la regularización de sus obligaciones fiscales.

Es menester recordar que esa doctrina encuentra su fundamento en el principio de buena fe, que importa un deber de coherencia de comportamiento. Necesariamente el principio de buena fe se relaciona con el de seguridad jurídica en cuanto estabilidad de las relaciones.

La doctrina de los propios actos requiere para su procedencia que la conducta previa observada y la pretensión posterior emanen de la misma persona y que se haya producido frente a la contraparte en el marco de la misma relación jurídica. Asimismo, *"... la conducta previa* [debe ser] *válida (pues la doctrina no impide alegar la nulidad de un acto propio jurídicamente viciado), y que revista sentido unívoco y cierta entidad, de modo de poder ser interpretada como una voluntaria toma de posición de su autor respecto de las circunstancias de una relación o situación jurídica y despertar la confianza de la*

contraparte..." (conf. MAIRAL, HÉCTOR, *La doctrina de los propios actos y la Administración Pública,* 1994, Buenos Aires, Depalma, pág. 6/7).

8. La cuestión, en la emergencia, consiste, pues, en establecer si se puede invocar la doctrina de propios actos frente a una decisión de la administración cuestionada por la actora en razón de encontrarse viciada de nulidad absoluta e insanable.

Como se dijo con anterioridad, la conducta que se pretende contradictoria tiene que ser jurídicamente relevante y no hallar su quicio en un acto inválido. Esto es, que no puede alegarse, de ordinario, la regla del *venire* cuando los comportamientos que se pretenden antagónicos no se amparen en un proceder administrativo regular y legítimo.

Es que un acto irregular -respecto del cual la administración mantiene su deber de revocarlo (conf. art. 17, de la LPA)- impide considerar que a partir de él se puedan invocar conductas ulteriores del administrado aptos para sanearlo. Tal temperamento no tiene -a mi entender- recepción en nuestro ordenamiento jurídico, ello es así porque los actos nulos de nulidad absoluta no pueden ser saneados (art. 19 LPA) y, además, la administración mantiene respecto de ellos -como deber primario y fundante de su actividad de gestora del bien común- sujetarse al principio de legalidad o juridicidad.

Es decir, la demandada conserva su deber genérico de revocar sus actos viciados de nulidad absoluta e insanable, aun en el caso que concedan derechos (con los límites que fija, en este caso, el juego armónico de los arts. 17 y 18 de la LPA) o impongan gravámenes al particular. Pero puntualmente con relación a los actos irregulares que causan agravio al contribuyente y, a su vez, no perjudican a terceros que hubieran adquirido derechos al amparo del mismo, no hay estabilidad y existe la obligación de la demandada de proceder a su revocación (GORDILLO, AGUSTÍN, *Tratado de Derecho Administrativo,* Buenos Aires, FDA, 9º edición, 2007, T. III, "El Acto Administrativo", cap. VI).

De esa forma, las conductas observadas en razón de un acto administrativo nulo de nulidad absoluta, no pueden exhibirse idóneas para concederle inmunidad a éste. Corresponde aclarar, a los fines de evitar confusiones conceptuales, que el acto cuestionado no se encuentra firme, ni tampoco han transcurridos los plazos para su impugnación. Lo que se debate es otra cosa distinta: si interpuesta la acción impugnatoria en tiempo y forma, la conducta de la actora en consonancia con la nueva valuación conlleva a la imposibilidad de discutir -paralelamente- la decisión administrativa por estimarla nula.

Al respecto, cuadra señalar que la particularidad del acto aquí cuestionado -fijación de una nueva valuación- no puede, por sus efectos, tenerse por consentido, simplemente, en razón de conductas observadas por el contribuyente, cuando -en rigor- paralelamente fue cuestionado.

Por lo demás, no parecería razonable admitir que un acto que pretende determinar lo que un sujeto debe tributar quede incólume más allá de su error, y que el contribuyente deba oblar una gabela mal determinada. Tal tesitura importaría consagrar un enriquecimiento sin causa y la ruptura del principio de igualdad ante las cargas públicas (art. 16 C.N.).

Si la instancia fue habilitada correctamente por el contribuyente, los comportamientos asumidos por éste a raíz del acto que fija la nueva valuación no implica, al menos en este estado de cosas, su acatamiento.

9. La propia Corte, en materia impositiva, acotó razonablemente la procedencia de la regla del *venire.*

En efecto, en el caso *"Video Club Dreams c/ Instituto Nacional de Cinematografía s/ amparo",* sentencia de fecha 6/6/1995, en el cual, como sabemos, se decidió la inconstitucionalidad de los decretos 2736/91 y 949/92 por cuanto creaban impuestos, habida cuenta que determinaban los sujetos obligados, fijaban la base imponible y la alícuota correspondiente en contravención al principio de legalidad tributaria. Con relación al tema que nos ocupa e incluso cuando el actor se había inscripto en el registro creado al efecto y, además, había abonado el tributo, el Alto Tribunal desestimó la procedencia de la teoría de los propios actos al contribuyente como lo pretendía el Fisco Nacional.

En esa ocasión, textualmente dijo que *"... en cuanto a la invocada omisión de aplicar la doctrina de los propios actos en que habría incurrido el a quo, corresponde indicar que de las constancias de la causa no se desprende con nitidez que la actora haya efectuado actos de acatamiento voluntario a las facultades tributarias ejercidas por el Poder Ejecutivo."*

Agregó que *"... ni la inscripción por parte de la actora en el registro que ordena crear el art. 4º del decreto 2736/91* [...] *ni el único pago del impuesto que parece haber efectuado aquélla, en las condiciones que expone* [...] *traducen una clara voluntad de someterse a las normas impugnadas en el* <u>*sub lite*</u>*. Por el contrario, dichos actos revelan -más bien- la intención de no quedar marginada del circuito de comercialización de videos."*

En esas condiciones, la Corte pareciera advertir que se colocó al contribuyente en una situación extrema en la cual debía cumplir los recaudos exigidos para evitar quedar al margen de la posibilidad de ejercer su actividad comercial. En otros

términos, no existió una conducta deliberada y libre de someterse a la gabela exigida. De todas maneras, resta indagar si efectivamente puede sostenerse, eventualmente, que exista la posibilidad de que se pueda requerir el pago de un tributo ilegítimo por la/s conducta/s observada/s con anterioridad. La respuesta es, en principio, negativa. No puede existir el sometimiento a un acto o un proceder irregular, no sólo porque el Estado de derecho repele desde el concepto de la ética y la justicia una afirmación semejante, sino también porque es él quien primero está sometido al orden normativo, y carga, por ello, con su tutela, no resultando viable que pretenda exigir el cumplimiento de una norma inconstitucional o de un acto nulo.

Recuerdo, a esta altura, que la doctrina de los propios actos pretende mantener, como resguardo de la coherencia del comportamiento y deber de buena fe, la estabilidad de las relaciones jurídicas lícitas, no de las irregulares, respecto de las cuales el propio ordenamiento jurídico rechaza su vigencia y mantenimiento.

¿Puede entonces el Estado pretender el mantenimiento de un acto nulo porque el particular ejecutó conductas en virtud de una decisión que se cuestiona por ilegitimidad? Evidentemente que no, la seguridad jurídica impide que se pretenda cristalizar y consolidar un proceder irregular del Estado. Naturalmente que la posibilidad de discutir la legitimidad del acto se encuentra sujeta a los requisitos de admisibilidad formal de la pretensión a los cuales, en la especie, se ha dado estricto cumplimiento.

Un acto administrativo que se pretende nulo no puede alzarse como causa de un *factum proprium,* con mayor razón aún cuando aquel no fue notificado regularmente y se cuestionó administrativa y judicialmente. La conducta ulterior observada por el contribuyente puede, en todo caso, encuadrarse como un comportamiento asumido, estrictamente, a los fines de evitarle, eventualmente, consecuencias personales más gravosas relacionadas con la posibilidad cierta de que se proceda al cobro compulsivo de la gabela.

Considero que esta interpretación es la que de manera más coherente resguarda, por una parte, el interés público involucrado en las nulidades administrativas y, por otro, la seguridad jurídica involucrada en asuntos como el debatido en la especie.

10. En tal orden de ideas, la exigencia que dimana de las diversas "moratorias" a las cuales se suscribió el actor, en punto a que implicaban el allanamiento a las pretensiones del fisco o el desestimiento de toda acción judicial, serían válidas en tanto y en cuanto la pretensión de la administración fuese legítima. Tal cosa no es así cuando las

conductas observadas se apoyen en actos nulos, los cuales, como ya lo he dicho, no tienen, por regla, estabilidad para generar conductas contradictorias, toda vez que falta el requisito imprescindible de la validez inicial del acto en el que se asientan las conductas ulteriores.

Así, por ejemplo, lo dispuesto en el art. 8º del decreto nº 2046/01, en tanto dispone que *"*[l]*a solicitud de acogimiento al presente régimen tiene el carácter de declaración jurada e importa el reconocimiento de la pretensión del Fisco en la medida de lo que se ha pretendido regularizar"*, hubiese exigido para tornarla imperativa para el contribuyente que se lo hubiese notificado regularmente de la disposición que estableció la nueva valuación. A igual conclusión se arriba con relación a lo dispuesto por el art. 13 del decreto nº 606/96.

Por esa razón, para esclarecer si la conducta de la actora ha subvertido la regla del *venire*, se ha de determinar la legalidad del acto por el cual se fijó la nueva valuación, ya que la suerte de este punto establecerá, en definitiva, si los comportamientos que observó la actora son contradictorios en razón de ser legítimo el acto originario. Por el contrario, de ser ilegítimo el acto administrativo originario las conductas ulteriores, no se exhiben -como es obvio- como aptas para considerarlas contradictorias entre sí y, por tanto, excluyentes de la posibilidad de cuestionar el proceder de la administración.

11. Entrando ahora a considerar el aspecto sustantivo del debate, es menester hacer notar que el punto a esclarecer es si la categorización que el fisco hizo del inmueble es correcta o no.

A tal fin corresponde recordar que, con relación a la prueba pericial, el artículo 384 del CCAyT dispone que *"[l]a fuerza probatoria del dictamen pericial es estimada por el/la juez/a teniendo en cuenta la competencia del/la perito/a, los principios científicos o técnicos en que se funda, la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica, las observaciones formuladas por los/las consultores/as técnicos/as o los/las letrados/as, y los demás elementos de convicción que la causa ofrezca."*

En ese orden, debe recordarse que ha dicho la Corte que "[a]*ún cuando las conclusiones del dictamen pericial no obligan a los jueces en la ponderación de la prueba, para prescindir de ella se requiere, cuando menos, que se le opongan otros elementos no menos convincentes"* (CSJN, Fallos, 321:2118).

12. Dentro de ese esquema, corresponde analizar los términos de la pericia producida en autos (v. fs. 397/400).

El experto, en su oportunidad, apuntó que el inmueble ocupa toda la manzana limitada por las calles Pedro de Mendoza, Blanes, Gaboto y 24 de setiembre. Agregó que consta de una planta baja y cinco pisos. Manifestó que se encontraba desocupado y que se había desmantelado todo su equipamiento funcional: máquinas,

ascensores, montacargas y gran parte de las aislaciones térmicas de las cámaras de frío. Puso de relieve, por otra parte, que según pudo constatar el edificio no contaba con servicio de agua, electricidad, gas ni tampoco teléfono.

En lo que es crucial para decidir el pleito, es menester apuntar que consultado el experto sobre la superficie total cubierta, categoría, antigüedad, estado y destino constructivo de la totalidad del inmueble, el perito expresó que *"*[l]*os cómputos que he realizado en base a los planos, confirman con suficiente aproximación la superficie cubierta de 69.627 m2 que se mencionan en el expediente..."*. Puntualizó que el edificio está compuesto por cuatro cuerpos construidos sucesivamente entre los años 1948 y 1962. Dijo que el estado era, en general, bueno.

Asimismo, y con relación a las características del destino taller, precisó que todo el edificio tiene estructura de hormigón armado con alturas entre 4 m y 6,50 m, consideró que dicha estructura *"... debe haber sido calculada para soportar sobrecargas de al menos 800 Kgr/m2. El edificio tuvo en su momento montacargas, ascensores y fuerza motriz que como ya he dicho han sido desmontados..."*

Finalmente, con relación a la valuación fiscal del inmueble, apuntó textualmente que *"... he verificado que si se suman las superficies de los distintos locales indicados en los puntos 1 a 11 de esa liquidación, se llega a un total de 126.026 m2 que coincide con el valor que resulta de una actualización de relevamiento encargado a la Empresa Concesionaria 'Catastros y Relevamientos S.A.' e incorporado por el Gobierno de la Ciudad por la Disposición 72215 DGR y originaron los nuevos avalúos, según consta en fs. 99 y 100 del expediente."*

Añadió, y esto es fundamental que *"... esta valuación adolece de un gran error como surge de las siguientes consideraciones: la superficie de la parcela es según título, y he verificado, de 12.835m2. Es evidente que un edificio de P.B. y cinco pisos edificado sobre ese terreno no puede cubrir 126.026m2, aunque todos los pisos ocuparan todo el terreno. La realidad es que la P.B. sí ocupa todo el terreno, pero en los pisos superiores los 760m2 cubierto por el techo parabólico... y la superficie de la sala de máquinas en la planta baja que da sobre la calle Blanes, cuyas medidas son de 64,30 x 5,6m, lo que suma un total de 1.100 m2, está edificada sólo en dicha planta baja, por lo que los pisos 1º a 4º cubren una superficie de 11.735 m2 cada uno y el quinto 7.141 m2 dado que en él fueron demolidos 11.735m2 cada uno y el quinto 7.141 m2 dado que la superficie total cubierta resulta: S=12.835 + 11.735 x 7.141= 66.916 m2."*

Precisó, en ese sentido, que *"*[s]*i se agrega a ese resultado la superficie de algunos pequeños entrepisos, las plataformas de carga, sótanos y torres de enfriamiento se llega con gran aproximación a la superficie de 69.627 m2..."*

Consideró que el error incurrido por la administración resultaba de agregar a la superficie de las cámaras frigoríficas -56.399 m2- los 69.627 m2, cuya sumatoria arrojaba la de 126.026 m2. Sin embargo, según el perito la superficie de las cámaras frigoríficas no debían adicionarse sino desagregarse. De tal forma, conforme su análisis de la cuestión, el experto consideró que a la superficie de las cámaras frigoríficas (56.399 m2) debía sumarse la de 13.228 m2 que respondían a otros destinos (playa de descarga 2.150 m2, salas de máquinas 1.750 m2, circulaciones 4.800 m2, oficinas y vestuarios 1.800 m2, pileta de enfriamiento plataformas 2.728 m2). De las sumas de ambas surgía la de 69.627 m2.

Según el experto, los 13.228 m2 no podían ser considerados, conforme la O.T. 1997, con destino taller. Dijo, en definitiva, que *"*[c]*onsidero que todos los locales mencionados que no son específicamente cámaras frigoríficas deben, según la ordenanza, ser empadronados en esa categoría por estar comprendidos por el Art. 8b, es decir cumplir la función de servir a la actividad principal y por sus características arquitectónicas por las cuales carecen de iluminación y ventilación natural y por lo tanto no podrían, potencialmente, haber sido habilitados como taller."*

14. Debo advertir que es resorte de los magistrados subsumir la realidad y otorgarle la calificación jurídica que corresponda, limitándose la labor pericial a definir y explicar los hechos que por su especialidad técnica o científica escapan al conocimiento del común de la gente.

En tal contexto, corresponde hacer mérito de la pericia, únicamente, en cuanto a las cuestiones técnicas precisadas, siendo función del Tribunal su encuadre normativo. Sin embargo, me parece relevante la circunstancia puesta de manifiesto por el experto, en sentido que los 13.228 m2 no son aptos para conceptualizarlos como "taller" habida cuenta que no cumplen las condiciones mínimas exigidas para tal fin. Así las cosas, parece adecuado, a mi criterio, en razón de su función accesoria a la de las cámaras frigoríficas considerar, a los fines impositivos, con el destino propio de la actividad principal. De ello se colige que el acto determinativo de la gabela incurrió en un error al conceptualizar el inmueble de una forma en la que, técnicamente, no era viable.

Tal extremo afecta la causa del acto en su aspecto fáctico, ya que se partió del empleo de un método que el experto califica como técnicamente erróneo y, en punto al cual, compete concederle fuerza probatoria.

15. La demandada articuló un pedido de nulidad e impugnó la experticia a fs. 415/419 y fs. 450. La nulidad fue rechazada a fs. 464 y fs. 503. Asimismo, el perito contestó las impugnaciones de la demandada a fs. 443/447.

Apunta, textualmente y en lo sustancial, que la demandada, en su impugnación, comienza*"... recordando el desglose que la disposición nº 72215 de la DGR y EI-97 hace de la superficie en que basa su cálculo del impuesto, a saber:*

Taller: 69627 m2

Cámara Frigorífica: 55783m2

Tanque industrial: 526 m2

La suma de estos tres números da los 126026 m2 sobre los que la D.G.R. liquida su impuesto,

La realidad incontrovertible es que el edificio tiene una superficie cubierta total de los 69627 m2 que la D.G.R. clasifica como taller, por lo que, esta superficie incluye las correspondientes a cámaras frigoríficas, al tanque industrial y a otros destinos, como sala de máquinas, oficinas..."

Agregó que el GCBA pretende justificar su temperamento en que *"... de no existir talleres... no podrían existir las cámaras frigoríficas que se encuentran inserta en ellas... y de hecho, dentro de la Ordenanza Tarifaria están gravados los dos destinos."*

No obstante, el experto desestima ese criterio habida cuenta que *"... el único elemento edilicio o constructivo (es decir no mecánico) que se agrega a las paredes para conformar el local de una cámara frigorífica son los revestimientos destinados a lograr su aislación términca, en lugar de otro tipo de revestimiento que podría tener un taller* [...] *Las cámaras frigoríficas son grandes ambientes vacíos de otras construcciones que, en caso del frigorífico la Pampa, tienen en su gran mayoría más de 1000m2 y en algunos casos hasta 2200m2 de superficie. Son ambientes confinados, sin iluminación ni ventilación naturales, que no podrían ser habilitados como taller ..."*

Concluyó que *"... me parece claro que se trata de locales únicos, que no pueden desglosarse en taller y cámara frigorífica, ni tampoco he encontrado en la Ordenanza Tarifaria ninguna disposición que permita, como dice la impugnante, 'gravar los dos destinos'* ***simultáneamente****"* (v. fs. 446).

Resulta claro de los términos antes expuestos que la discrepancia del GCBA no resulta apta e idónea para afectar la solvencia técnica del dictamen pericial y sus

conclusiones en punto al error en que incurrió la administración al establecer la realidad constructiva del inmueble.

16. El estudio allegado por el Banco Ciudad a fs. 474/478 tampoco resulta beneficioso para la pretensión del GCBA.

En efecto, el valor de mercado fijado por el agente financiero de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, fue de $ 4.600.000.

En lo que interesa, señaló, con relación a la descripción del inmueble, que *"*[s]*e trata de un establecimiento ex frigorífico, que en la actualidad se encuentra desocupado. El mismo se situa sobre la totalidad de la manzana y se desarrolla en planta baja, cuatro pisos superiores y terraza. La circulación vertical se realiza a través de escaleras y montacargas.*

Las diferentes plantas del edificio se encuentran libres intercaladas con columnas (ex cámaras frigoríficas en su mayoría). En el primer piso dispone, además, de un sector de oficinas, despachos privados y sanitarios.

El último piso cuenta con terraza accesible, depósitos y sobre el lateral al SE se disponen locales antes destinados a comedor y cocina."

También hace referencia a la zonificación del inmueble, a su estado y antigüedad. Pero es importante hacer notar que se contempló como superficie cubierta 65.000 m2 y descubierta 4.600 m2.

La demandada impugnó a fs. 485/497 el informe del Banco Ciudad, sin embargo sus apreciaciones se comprueban como meras discrepancias, que -por lo demás- fueron, suficientemente, replicadas a fs. 520/521.

Así las cosas, considerando este otro estudio técnico del asunto surge que la superficie contemplada por el Banco Ciudad difiere sustancialmente de la considerada por el Gobierno y se aproxima a la expresada por el experto. Tampoco puede dejar de mencionarse que el justiprecio de mercado asignado, difiere en mucho del tenido en consideración por el GCBA al fijar la valuación, motivo por el cual está acreditada la desproporción señalada por el Tribunal de grado que invalida, también por estas razones, el acto cuestionado por la actora.

Cabe señalar que las impugnaciones y aclaraciones (fs. 496, 534, 540/544) ulteriores no enervan sus conclusiones, siendo éstas lo suficientemente ilustrativas y fundadas.

18. Las razones expuestas inducen a sostener, en el mismo sentido en que lo hizo el Sr. Juez de grado, la improcedencia de la nueva valuación efectuada por el fisco. Es que el error conceptual señalado en su dictamen por el experto, culminó por arrojar un valor que para el año 1997 resultaba desproporcionado.

En ese orden de cosas, no puede escapar que de conformidad con el art. 8 inc. b) de la Ordenanza Tarifaria para el año 1997 prevé que "[t]*odas las superficies cubiertas destinadas a albergar las máquinas o instalaciones para la prestación de los servicios centrales de calefacción; agua caliente; aire acondicionado; sala de máquinas, etc. serán empadronados en el mismo destino o categoría de aquellas a las que sirven independientemente del lugar de emplazamiento y sea cuales fueren sus características constructivas.*

Contemplando, asimismo, que las superficies cubiertas que no constituyen cámaras frigoríficas no son aptas para ser consideradas "taller", parece adecuado el criterio de encuadrarlo en el mismo destino que el de la actividad principal.

19. Con relación a la queja de la demandada en punto al valor de reposición fijado en la sentencia de grado de $ 52, aun cuando en su presentación de fs. 459 ella misma manifestó que *"... la Ley Tarifaria vigente le acuerda al destino 30 (cámaras frigoríficas), $ 52 el metro cuadrado... (art. 7º de la Ley Tarifaria Vigente)"* (fs. 459, párr. 4º). Tal aseveración no es suficiente para desconocer los claros términos de la Ordenanza Tarifaria para el año 1997 en cuyo art. 7, concede a las cámaras frigoríficas un valor de reposición de $ 54 el m2.

En ese orden, no puede obviarse el deber en que se encuentran los jueces de adecuar sus pronunciamientos a lo que dice la ley, más allá de lo alegado por las partes, en virtud del principio *iura novit curia*. Es decir, la obligación de los jueces de suplir el derecho no invocado o mal invocado por las partes.

Por ello se revoca en este aspecto el pronunciamiento de grado.

20. Por último, con relación a que el pronunciamiento se hubiese dictado *extrapetita* por haber ordenado el Sr. Juez de grado que se practique el revalúo a la fecha del acto anulado, cuando la actora solicitó, expresamente, que se efectué al 25/10/2001, no puede -a mi juicio- prosperar.

Debo hacer notar que como lo dijo nuestro más Alto Tribunal que"[l]*os jueces tienen no sólo la facultad sino también el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas con prescindencia de los fundamentos que enuncien las partes"* (CSJN, *in re* "Correa, Teresa de J. c. Sagaría de Guarracino, Angela V.", de fecha 25.09.01, DT 2002-A, 502).

Cabe señalar que lo expresado por la actora en su escrito inaugural, era ciertamente improcedente, ya que no era viable, en principio y conforme los extremos debatidos en la especie, fijar la nueva valuación al año 2001 y contemplarla, a partir de allí, para el cobro retroactivo de la gabela reclamada. Resulta, por tanto, razonable lo dispuesto por el Tribunal de grado; esto es disponer que el revalúo sea a la fecha del acto declarado nulo, que ha sido, en definitiva, la ocasión en la cual el GCBA ejerció sus potestades tributarias a los fines de establecer los nuevos elementos para determinar el impuesto exigido. Sin que ello enerve, en modo alguno y como es obvio, la posibilidad de que el Gobierno en ejercicio de sus potestades fije una nueva valuación en lo sucesivo. Pero lo que no puede hacerse, me parece por elementales razones de orden lógico y jurídico, es pretender que se practique la valuación al año 2001 y de allí exigir el cobro retroactivo, cuando -conforme la estricta apreciación de los elementos de juicio- el Gobierno ajustó la gabela con anterioridad.

Por una razón similar, y más allá de su eventual improcedencia formal, tampoco es viable la articulación de hecho nuevo de la demandada, toda vez que se invocan circunstancias temporalmente muy ulteriores al acto criticado, que no podrían válidamente justificar su causa. Asimismo, debe tenerse en cuenta -fundamentalmente- que tales extremos, tampoco se exhiben como idóneos para sortear el error en que incurrió la administración en la determinación del impuesto.

Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo: **1.-** Confirmar la sentencia de grado en cuanto fue materia de grado, con excepción de lo relativo al valor de reposición que se fija de conformidad con la Ordenanza Tarifaria para el año 1997, art. 7, en $ 54 por mts. **2.** Las costas se imponen a la vencida, porque no hay motivo para aportarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 del CCAyT). Así voto.

Ampliación de fundamentos del Dr. Esteban CENTANARO:

1. Si bien coincido con la solución propiciada en el prolijo voto de la vocal preopinante, estimo necesario abundar en lo que respecta a algunos de los puntos que en aquél se abordan; a saber: la doctrina de los actos propios y las pautas que rigen la valoración de la prueba, con especial referencia al método de la sana crítica.

2. Pues bien, en lo que respecta a la invocación de la doctrina de los propios actos, es pertinente recordar que ella resulta de la exigencia jurídica de que concurran “comportamientos coherentes” pues, al fin y al cabo, lo que persigue la doctrina mencionada es reprimir y desalentar la incoherencia en los comportamientos cargados de sentido jurídico.

Es que, el *venire contra factum* significa que un acto en ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, que contradice el sentido que, conforme a la buena fe,

ha de darse a la conducta anterior del titular, constituye una extralimitación; luego, esa pretensión contradictoria con la propia conducta resulta inadmisible y debe ser desestimada por los tribunales. A lo que resta agregar que también concurre el *venire contra factum* cuando la conducta ulterior incoherente apunta no tanto a destruir el acto anterior, sino más bien a evitar sus consecuencias o a eludirlas.

La misma, que descansa en el principio de la buena fe y cuyos orígenes remotos se encuentran en el derecho romano, fue luego recogida por la Escuela de la Glosa —ACCURSIO principalmente—, sistematizada por ERWIN RAIEZLER y difundida por los juristas españoles PUIG BRUTAU y DÍEZ PICAZO, presentando paralelos con instituciones foráneas aledañas, tales como el principio de *estoppel* anglosajón o la *verwirkung* germana. Éstas se caracterizan por impedir que una persona, dentro de un proceso, formule una alegación, aunque cierta, que esté en contradicción con el sentido objetivo de su anterior declaración o de su anterior conducta. De ahí que no es permitido negar un estado de hecho a quien lo ha establecido como verdadero.

Como se advierte, es estrecha la relación que guardan aquellos institutos con el *venire*, aunque parece claro que este último posee mayor amplitud habida cuenta de que tiene cómoda aplicación tanto en materia sustantiva como en el ámbito de lo procesal, mientras que los primeros se ajustan estrictamente al campo de lo adjetivo.

Pues bien, volviendo al análisis de la doctrina que aquí se trata, es menester recordar que su aplicación se encuentra condicionada a la existencia de ciertos requisitos. En primer lugar, requiere que un sujeto haya observado, dentro de una determinada situación jurídica, una cierta conducta jurídicamente relevante, no errónea y eficaz que genere en otro sujeto una expectativa seria de comportamiento futuro. Al respecto, cuadra resaltar que la conducta precedente no debe ser errónea, pues en nuestro derecho positivo no parece posible quitar al autor de una conducta viciada por error el derecho de ir contra ella y, por tanto, de impugnarla por causa del mismo, siempre, claro está, que éste haya sido un error de hecho, esencial y excusable.

En segundo lugar, se requiere que se ejercite una pretensión contradictoria respecto de un comportamiento precedente atribuible al mismo sujeto. Es que, debe mediar una completa incompatibilidad entre la pretensión o alegación que judicialmente se intenta hacer valer y la conducta anterior, interpretada ésta última conforme al sentido que la buena fe puede proporcionarle.

Asimismo, cuadra destacar que para que exista plexo contradictorio el mismo debe concurrir desde un plano objetivo, no interesando mayormente la disposición

subjetiva de su autor. No interesa que pueda imputársele culpa o dolo, pues lo decisivo es la desviación objetiva con el *standard*, concreto y actualizado en la apreciación judicial de cada caso (conf. PEYRANO, JORGE W. y CHIAPPINI, JULIO O., *La doctrina de los propios actos en el ámbito civil*, *JA*, 1985-IV, 818; NICOLAU, NOEMÍ, *La doctrina de los actos propios y la verwikung*, íd., 27/3/85; MORELLO, AUGUSTO y STIGLITZ, RUBÉN, *La doctrina del acto propio*, *LL*, 1984-A, 871; AMODEO, JOSÉ LUIS, *La doctrina de los propios actos en la jurisprudencia argentina y española*, íd., 1984-A, 519).

A partir de tales pautas, es posible concluir, como bien lo hace la vocal preopinante, que la posibilidad de aplicar las soluciones que aporta la doctrina de los propios actos exige, con carácter previo, determinar la validez del acto en el que la conducta anterior (acogimiento a los planes de facilidades) y supuestamente contradictoria, se asienta. Y, en efecto, determinada la nulidad de aquél, ninguna consecuencia puede extraerse de la doctrina bajo análisis.

3. Establecido ello y en cuanto al punto concerniente a la apreciación de la prueba, resulta conveniente recordar que la palabra "prueba", para algunos, deriva del latín *probe* en el sentido de buenamente, rectamente u honradamente, en definitiva probo. Para otros proviene del término *probandum*, que significa recomendar, aprobar, experimentar, patentizar o hacer fe (KIELMANOVICH, JORGE L., *Teoría de la prueba y medios probatorios*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, p. 21 y ss.).

En términos generales, la prueba es una tarea de demostración o comprobación de la verdad de una proposición, por lo que en su acepción más lata es "reconstruir". En las leyes castellanas se hablaba de investigación o "averiguamiento". Como también se ha señalado, en ciencia, probar es tanto la operación tendiente a hallar algo incierto, como la destinada a demostrar la verdad de algo que se afirma como cierto (COUTURE, E. J., *Fundamentos del derecho procesal civil*, Buenos Aires, Depalma, 1997, 3ª ed., p. 215).

En síntesis, probar, en derecho, significa demostrar en el presente hechos y actos, generalmente pasados, los cuales, por aplicación de las reglas legales correspondientes, producirán determinados efectos jurídicos. Es algo así como realizar una síntesis histórica, tendiente a acreditar ante alguien cómo ocurrieron determinados hechos o circunstancias.

La actividad probatoria, que incumbe primordialmente a las partes, deberá desarrollarse dentro de los límites del proceso y su fin esencial será, mas allá de la fijación de los hechos controvertidos, buscar la verdad real o material del asunto bajo examen judicial. Tal actividad debe llevar al ánimo del juez una certeza psicológica sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados.

4. Ahora bien, diversos principios rigen el tema de la prueba y, por ello, resulta conveniente recordarlos.

Tales directivas son: *a*) la de unidad de la prueba (que establece que los diferentes medios no pueden ser considerados en forma independiente, sino en conjunto);

b) la de prelación de los medios de prueba (en tanto no debe asignarse similar eficacia a todos ellos); *c*) la de la apreciación de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica; *d*) la de contradicción de la prueba (que supone que su producción debe efectuarse con intervención o audiencia de la parte contraria); *e*) la de amplitud en la admisibilidad de la prueba, principalmente en los supuestos de duda, como un modo de acceder a la mayor verdad objetiva (ver esta Sala *in re* "*Giuseppino S.R.L. c/ GCBA s/ impugnación de actos administrativos*", EXP 828, del 21/2/08).

Ahora bien, entre estos principios destaca —y cobra especial relevancia en el caso— el de la apreciación conforme a las reglas de la sana crítica.

Como es sabido, existen diversos sistemas de valoración de la prueba. Así, el de la prueba legal o tasada, propio del viejo derecho, donde se establecían ciertos grados de valoración de cada medio y más particularmente en lo concerniente a la prueba testimonial; resabios de este sistema se encuentran en la moderna legislación, por ejemplo, en los supuestos de exclusión de testigos o, en alguna medida, en la imposibilidad de probar contra la prueba documental a través de testigos.

Por otro lado, de acuerdo al sistema de la libre convicción, se confieren al juez atribuciones para formar conciencia dentro del proceso y aun fuera de su contexto al extremo de poder contrariar sus constancias. Por citar un ejemplo, en el art. 1º, inc. 2º, del Código Suizo se faculta al tribunal a convertirse en una especie de legislador en las situaciones no previstas en las leyes positivas. Por último, existe un sistema intermedio generado por el abuso y el resultado injusto de las graduaciones antiguas que condujo, ya en el derecho español, a reemplazarlas por las reglas de la sana crítica, sistema que trascendió al conjunto de la ley procesal. Según la definición de COUTURE, es el conjunto de las reglas del correcto entendimiento humano, en que a la vez intervienen los principios de la lógica con los derivados de la experiencia judicial.

Éste es el sistema adoptado en nuestro medio; así, por ejemplo, lo disponen el art. 386 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el art. 384 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y, en el ámbito local, el art. 310 del Código Contencioso Administrativo y Tributario.

En suma, de acuerdo a este principio (denominado también de la sana lógica), los jueces, en el acto de dictar sentencia, forman su convicción respecto de la prueba conforme con su leal saber y entender. A partir de estas pautas de ponderación y análisis de la prueba rendida en autos (fundamentalmente, la pericial obrante a fs. 397/400)

es posible concluir, junto con la vocal preopinante, en la nulidad del acto que dispuso la nueva valuación del inmueble de la actora.

El Dr. EDUARDO ÁNGEL RUSSO por los fundamentos expuestos por la Dra. Nélida Mabel Daniele, adhiere a su voto.

En mérito a la votación que antecede, el Tribunal **resuelve**: **1**. Confirmar la sentencia de grado en cuanto fue materia de agravio, con excepción de lo relativo al valor de reposición que se fija de conformidad con la Ordenanza Tarifaria para el año 1997, art. 7, en $ 54 por mts. **2.** Las costas se imponen a la vencida, porque no hay motivo para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 CCAyT).