



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Expte. 4090/0, “**Mundo Grúa SRL c/ GCBA s/ Expropiación Inversa**”, sentencia del 3/10/2006.

Voces: Expropiación inversa. Daños resarcibles. Camino de Siga. Concepto y alcances.

EXPTE. 4090/0 “MUNDO GRÚA SRL C/ GCBA S/ EXPROPIACIÓN INVERSA. RETROCESIÓN”

En la Ciudad de Buenos Aires a los 3 días del mes de octubre de dos mil seis, 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. Nélide Mabel Daniele, Esteban Centanaro y Eduardo Ángel Russo, para conocer en el recurso de apelación judicial interpuesto contra la sentencia de fs. 619/627. Habiéndose practicado el sorteo pertinente, resulta que debe observarse el siguiente orden: Dra. Nélide 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. **Nélide Mabel Daniele** dijo:

Antecedentes:

1. Mundo Grúa S.R.L. promovió demanda contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en lo sucesivo “GCBA”) por “*expropiación irregular parcial de la propiedad ubicada en Iguazú 1835*” (v. fs. 14, pto. II).

Refirió que ante la posibilidad de comenzar a ejecutar obras en su predio contrató un arquitecto, quien —como medida previa— concurrió a la Dirección de Catastro para requerir la línea de edificación y determinar si existía alguna restricción al dominio. En esa oportunidad, le informaron que dicha finca se encontraba sujeta a expropiación por la traza de la futura avenida “27 de Febrero”.

Ello —a su entender— configuró una lesión al derecho de propiedad, por cuanto el Código de Planeamiento Urbano en su art. 4.11.2.4 (art. 1º inc. “d” de la OM 38.884/83) disponía que en un fundo afectado por la apertura de una vía pública se pueden realizar obras de edificación siempre que: **(a)** el propietario renuncie al mayor valor y al daño que —eventualmente— pueda causar su supresión; **(b)** se comprometa a ejecutar la fachada cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela y **(c)** limite la edificación a piso bajo.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Sostuvo que la posibilidad de edificar o reformar sólo mediando renuncia al mayor valor originado, implica “*en los hechos la negativa para edificar y justifica plenamente la acción que se intenta al constituir uno de sus presupuestos básicos*” (v. fs. 15, primer párrafo).

En ese orden, y luego de una extensa reseña de sumarios jurisprudenciales y doctrinarios, dijo que “*debe condenarse a la accionada a expropiar la propiedad aludida previo pago de la justa indemnización que en amplitud significa total resarcimiento en la pérdida del dominio (art. 17 de la Constitución Nacional, art. 10 de la ley 21.499 y art. 2511 del Código Civil).*— Ello incluye los daños directos, el valor de las líneas telefónicas y los gastos de traslado y adquisición de nuevas propiedades” (v. fs. 18, 2º párrafo).

Ofreció prueba, hizo reserva del caso federal y pidió que las costas sean impuestas a su contraria.

2. A fs. 81/87 contestó demanda el GCBA, quien solicitó el rechazo de la acción entablada, con costas.

En primer término, negó todos los extremos reseñados por su contraria, entre ellos la procedencia de la acción por expropiación inversa (v. fs. 81, pto. III).

Puntualizó que la ordenanza 38.410, que aprobó la traza de la avenida 27 de febrero y declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación a todos los inmuebles afectados por la misma, excluyó —expresamente— al “camino de sirga”, de ello coligió que esa franja no estaba sujeta a expropiación.

Citó en apoyo de su tesis, lo dispuesto por los artículos 2639 y 2640 del Código Civil y doctrina sobre la materia que identifica “el camino de sirga” como una servidumbre administrativa (v. fs. 83, párrafos 3/5). Finalmente, dijo que si de la prueba a rendir en autos surgía que la traza de la avenida sobrepasaba el límite de los 35 metros, procedería el derecho del actor para reclamar la expropiación sobre ese excedente, siempre que se cumplieran los recaudos del art. 51 de la ley 21.499.

Con posterioridad, afirmó que —en el *sub lite*— no se configuraron los diversos supuestos que prevé el artículo 51 de la ley 21.499, para habilitar la acción intentada por su contraria (v. fs. 84, párrafos 3º y 4º). En especial, refirió que el actor invocó la pérdida de valor del inmueble de su propiedad, no obstante en ningún momento individualizó los perjuicios sufridos (v. fs. 84 vta., párrafos 3/4).



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por lo demás, agregó que la actora podía llegar a desarrollar su actividad en el resto del terreno, no siendo necesaria ninguna mudanza (fs. 85, párrafo 2°).

Por último, entendió aplicable la ley nacional 23.982 de consolidación, y descartó la posibilidad de actualización monetaria de la hipotética deuda, por lo preceptuado en la ley 23.928 (v. fs. 85, 2° párrafo).

Introdujo el caso federal y ofreció prueba.

3. A fs. 619/627 dictó sentencia el Sr. Juez de grado, hizo lugar a la acción por expropiación interpuesta por Mundo Grúa SRL y condenó al GCBA a que, en el plazo de sesenta días esta última abone a su contraria la suma de \$ 3.298.180.- y, a su vez, declaró transferido el dominio del citado bien —por la superficie de 17.821,18 m²— en favor del Gobierno e impuso las costas a éste. Asimismo, reguló los honorarios del Dr. Horacio Bidner en la suma de \$ 470.000.-, del Perito Ingeniero José María Bacigalupo en la suma de \$ 150.000.-, del Consultor Técnico de la actora —ing. Pedro Héctor Degli Esposti— en la cantidad de \$ 65.000.- y fijó el derecho por tasación del Tribunal de Tasaciones en la suma de \$ 2.722.

Para así decidir, recordó —en punto a la acción por expropiación inversa— que el artículo 51, inc. b) de la ley 21.499 la considera procedente “*[c]uando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulta indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales.*”

En ese sentido, citó doctrina y jurisprudencia del Alto Tribunal, conforme la cual la turbación que el particular debe sufrir para que sea viable dicha acción debe ser seria, habida cuenta que una simple situación coyuntural no autoriza su procedencia. Recordó, de igual manera, a MARIENHOFF, quien decía que “*en aquéllos supuestos en los cuales no obstante la declaración de utilidad pública, el sujeto expropiante no promueve la acción de expropiación, y en cambio realiza ciertos actos o asume cierta conducta lesivos para el titular del bien o cosa declarada de utilidad pública, el dueño de tal bien o cosa está facultado para suplir la inactividad procesal del expropiante y promover él la acción correspondiente*” (v. fs. 622, párrafo 2°).

Así las cosas, con relación a la admisión de la vía intentada concluyó que “*la firma Mundo Grúa S.R.L. se encuentra facultada para pretender la expropiación inversa de su inmueble por lo que corresponde, en consecuencia, evaluar la procedencia y el monto de la indemnización en virtud de lo previsto en el Título IV de la ley 21.499*” (v. fs. 622, párrafo 3°).



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En lo relativo al monto indemnizatorio, el Sr. Juez de grado — después de recordar los artículos 10 y 11 de la ley 21.499— consideró como rubros resarcibles: **(a)** valor del terreno sometido a expropiación y de la franja de terreno expropiable, **(b)** perjuicio directo: valor de la franja remanente con camino de sirga, y **(c)** costos de las obras civiles necesarias para la demolición de las edificaciones actuales y reconstruir el frente del inmueble.

(a) Sobre el primer aspecto, el *a quo* señaló que había acuerdo entre las partes respecto a que el remanente de 29 m² debía ser incluido en la superficie sujeta a expropiación.

En ese orden, agregó que al área afectada directamente (17.792.03 m²), se le debe agregar el adicional remanente de 29,15 m², resultando la extensión total sujeta a expropiación de 17.821,18 m². Ello fue valuado en la suma de \$ 3.030.000, de acuerdo a lo dictaminado por el Tribunal de Tasaciones a fs. 201/211 y fs. 559/562. Por lo demás, citó el dictamen del Sr. Perito de fs. 308/319 y fs. 598/599 que no fue impugnado por la demandada y la actora se limitó a requerir explicaciones dando un monto distinto pero sin un desarrollo, a juicio del *a quo*, suficiente o adecuado.

(b) En punto al perjuicio directo por valor de la franja remanente con camino de sirga, el magistrado de la otra instancia —después de evaluar los elementos probatorios allegados al *sub examine*— admitió su procedencia (excluyendo el camino de sirga) por la suma de \$ 156.840.-, de conformidad con los valores consignados por el Sr. Perito a fs. 598 punto II.2., cuya base de cálculo coincide con la del órgano colegiado.

Reseñando brevemente la cuestión, es menester precisar que el Consultor Técnico designado por la actora petitionó, en su presentación ante el Tribunal de Tasaciones, la indemnización por perjuicio directo del 50 % del remanente lindero al Riachuelo.

El Tribunal de Tasaciones, por su parte, entendió que era admisible una indemnización por perjuicio directo por el remanente que quedaba sin restricciones para construir (detrayendo, en consecuencia, el camino de sirga) cuya extensión comprende — aproximadamente— 1.800 m² del 50 % de su valor.

Agregó, en apoyo a su pronunciamiento, que el Sr. Perito ingeniero a fs. 317 vta. — textualmente— expuso que “[e]l perjuicio directo en el caso de autos está dado por la superficie remanente que queda sin restricciones para construir, pero, por razones geométricas no es aprovechable. El demérito por falta de aprovechamiento se lo estima en un 50 %; criterio que se comparte con el Tribunal de Tasaciones y el representante de la actora...” A fs. 502/504, al ampliar su pericia el experto, puntualizó que “operada la expropiación, queda un remanente total de 7.406, 81 m², del cual el camino de sirga



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

representa el 75%; ver fs. 356. De una pequeña fracción porcentual, pasó a ser la de mayor relevancia; más que se triplicó. Es la parte más extensa del inmueble una vez que ha sido expropiado parcialmente. El triángulo de 1800 m², ya sea por su conformación —tipo cuña, con un ancho promedio muy escaso para realizar actividades industriales, y casi sin frente a la vía pública—, como por su tamaño —alrededor del 7% de la superficie original— resulta inadecuado e insuficiente, por falta de funcionalidad, para emprender el resto —con restricciones— se incrementa. Pero esta parte, que antes de la expropiación podía tener un uso accesorio... ahora ni siquiera puede tenerlo porque en el sector triangular de 1800 m² no se puede desarrollar la actividad principal. Por lo tanto, el demérito de uso, y por lo tanto su valor, alcanza la totalidad de la superficie remanente ya que la falta de utilidad de una —el triángulo— trae aparejada la de la otra —camino de sirga—. De allí que se haya considerado el daño directo a la totalidad de la superficie remanente” (v. fs. 623, vta., 2º párrafo).

En ese sentido, recordó lo manifestado por el experto a fs. 356 al decir que “[l]as limitaciones de aprovechamiento útil del triángulo de 1.845,13 m² se ha ponderado en un demérito equivalente al 50% de su valor venal (criterio coincidente con el Tribunal de Tasaciones de la Nación). Siguiendo el criterio analógico con relación a las limitaciones que pesan sobre los 5.561,68 m² comprendidos dentro del camino de sirga, y que ahora pasan a ser la parte más importante —en extensión— del predio remanente, se estima su desvalorización en un porcentaje similar”.

Sin embargo, el magistrado de la anterior instancia, de modo concordante con lo dictaminado por el Tribunal de Tasaciones, estimó resarcible —únicamente— el remanente del terreno, no así el camino de sirga. Para fundar su parecer, en este último aspecto, indicó que si bien la jurisprudencia reconoce la procedencia de la indemnización cuando media desposesión, en el caso de autos, la actora continúa en el uso y goce de la franja señalada con los mismos alcances que tenía antes de la expropiación.

(c) Con relación a la procedencia del resarcimiento de las obras civiles necesarias para la demolición de las edificaciones existentes y la reconstrucción del frente del inmueble, el sentenciante de grado, admitió su procedencia por la suma de \$ 111.340.-, tendiendo en cuenta para ello las explicaciones brindadas por el Sr. Perito a fs. 502 vta.

Por otro lado, el *a quo* rechazó la admisión de los siguientes rubros, a saber:

(a) Construcciones y mejoras: entendió que era improcedente su resarcimiento habida cuenta que aquéllas se habían efectuado en contravención a las normas municipales vigentes. En ese sentido, dijo que “la actora no puede pretender que su comportamiento



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

irregular resulte oponible a su contraria, a tal punto de requerirle la indemnización de las obras construidas al margen del ordenamiento jurídico. Adviértase que, el titular del inmueble en ningún momento alegó ni probó haber requerido la intervención de la administración quien, a través de los órganos competentes, pudo haberle advertido el verdadero alcance de la afectación” (v. fs. 625, párrafo 4°).

(b) Líneas telefónicas, gastos de traslado y adquisición de nuevas propiedades: tales rubros fueron denegados por ausencia probatoria (v. fs. 625 vta., párrafos 4/5).

(c) Intereses: el *a quo* sostuvo su improcedencia habida cuenta que el GCBA no efectivizó la posesión del bien (v. fs. 626, párrafo 4°).

Posteriormente, desestimó la aplicación de la ley 23.982 y determinó el plazo y las condiciones para ejecutar la sentencia a fs. 626 vta., considerando V.-

4.- De la presentación de fs. 631 surge que: **(a)** apeló la actora la sentencia definitiva, **(b)** el Dr. Horacio Bidner apeló por bajos sus honorarios y —asimismo— requirió regulación de honorarios por la incidencia de fs. 144/145, **(c)** se solicitó que se regulen los honorarios del arquitecto Ricardo Conde.

A fs. 632 apeló el ingeniero consultor técnico de la actora su regulación de honorarios

A fs. 635, recurrió la accionada.

El Sr. Perito designado en autos, ing. José María Bacigalupo, apeló sus honorarios conforme surge de la presentación de fs. 657/662.

Al resolver la cuestión, el Sr. Juez de grado (v. fs. 664) consideró que:

(a) Los honorarios regulados al Dr. Bidner incluyeron la totalidad de las tareas desarrolladas.

(b) En cuanto a los emolumentos del arquitecto Ricardo Conde, los fijó en la suma de \$ 20.000, por los argumentos que expuso.

La regulación practicada al profesional antes mencionado fue apelada, por bajos, a fs. 665 y, por altos, por la demandada a fs. 666.

5. Concedidos los remedios procesales articulados (fs. 670), a fs. 674/680 expresa agravios la actora.

En lo sustancial su queja contra el pronunciamiento de grado se circunscribe a sostener que:



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

(a) Es infundado el rechazo, por parte del *a quo*, de la indemnización petitionada por “perjuicio directo” a causa de la desvalorización de la franja remanente como camino de sirga.

En tal sentido, recuerda que el Tribunal de Tasaciones calculó el perjuicio directo en un 50 % por desvaloración del remanente contribuable no aprovechable de 1800 m2.

Agrega que “[l]a depreciación de tal remanente estaba justificada, porque al tratarse de un lote ubicado en la Zona I destinada a depósitos industriales o industrias, según lo dispone el Código de Planeamiento Urbano (...) esa pequeña fracción de forma triangular carecía de utilidad alguna” (v. 675, párrafo 5°).

Pero, a su juicio, el temperamento sugerido por el Tribunal de Tasaciones y admitido por el Sr. Juez, es erróneo, por cuanto no resarce todos los perjuicios sufridos, ya que en “realidad (...) la superficie remanente total asciende a 7.406,81 m2, de los cuales 1.845,13 corresponden a una superficie **‘no aprovechable’** (como surge de la pericia judicial a fs. 317vta/318, 355vta/356 y 503/503vta y como el propio Tribunal de Tasaciones admite) aunque “formalmente” pueda construirse sobre la misma, y 5.561,68 m2 al **‘camino de sirga’** en donde no puede efectuarse ninguna construcción, conforme lo dispone el Art. 2639 del Código Civil” (v. fs. 675, último párrafo).

Por ende, entiende que son los 7.406,81 m2 lo que queda depreciado, y no — solamente— los 1.845,13 m2. A ello agrega que el organismo colegiado no brindó argumento alguno para excluir los 5.561,68 m2 linderos al riachuelo.

En ese orden, refiere que por el acto expropiatorio el “camino de sirga” pasa a representar el 75 % de la superficie, “siendo que en el terreno original solo representaba el 22%.- (ver fs. 355vta/356 y punto 4° de fs. 503)”.

Expresa que por las condiciones actuales en las que se encuentra el predio la “superficie **‘no aprovechable’** no le sirve para nada a la actora en su uso actual de ‘estibaje de grúas y maquinaria pesada destinada a la construcción’ (...) ni tampoco a cualquier otra persona que pretenda darle un destino de depósito industrial al mismo”. Postula que “[t]ampoco sirve el **‘camino de sirga’** restante, en donde toda edificación está prohibida, quedando la actora con una fracción de tierra **prácticamente sin utilidad alguna, en razón de la expropiación dispuesta**, y sin recibir una adecuada indemnización pese a constituir tal hecho un evidente perjuicio directo de los que admite la ley” (v. fs. 675 vta., párrafos 4/5).

Manifiesta que no es racional ni justo resolver que el resarcimiento por depreciación alcance solamente a los 1.845,13 m2 y no a la totalidad del remanente.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Indica que si bien no sería de aplicación el art. 8 de la ley 21.499, recuerda que *“existen supuestos como el de autos, en donde, si bien resulta dudoso admitir la expropiación total por imperio del Art. 8 de la ley 21.499, no cabe duda alguna acerca de la depreciación del terreno no afectado.”*

Así las cosas, sostiene que, en la controversia traída a decisión, se encuentra comprobada la disminución del valor de todo el remanente, de conformidad con los fundamentos aportados por el perito a fs. 355vta/356 y 503/503vta, que el *a quo* desestima sin aportar argumentos. En ese orden, dice que *“el Tribunal de Tasaciones de la Nación, considera a los efectos de estimar el menor valor, solo 1.800 m2 del remanente, excluyendo la parte correspondiente al “Camino de sirga” dado que, es un área en la que no es factible construir, por entender entonces que no se desvalorizaría, pero sin fundar en manera alguna tal criterio, como sí lo hace el perito judicial en un sentido diferente”* (v. fs. 677, 2º párrafo).

Finalmente, luego de reiterar pasajes del dictamen pericial y las condiciones actuales en las cuales queda el predio por el acto expropiatorio, sostiene que el Sr. Juez de grado se apartó del fundamento técnico brindado en la experticia, sin sostener debidamente su criterio, toda vez que *“surge claramente que la utilización del remanente resulta gravemente alterada, porque es el valor de un terreno con una proporción del 22% no construible, si lo comparamos con otro análogo, pero con una proporción del 75% no construible.”* En ese sentido, agrega a su línea de pensamiento que *“[l]a enorme depreciación del segundo lote en relación con el primero, surge del sentido común y jurídico”* (v. fs. 678 vta., 2º párrafo).

(b) Señala que el pronunciamiento puesto en crisis, al rechazar los intereses reclamados en la presentación inaugural desconoce los propios términos en que fue propuesta la cuestión por su parte, habida cuenta que ello se solicitó *“si correspondiera”*.

Por otro lado, postula que no sólo los intereses *“por desposesión se admiten en el proceso expropiatorio, porque resulta aplicable el Art. 622 del Código Civil”* (v. fs. 674, anteúltimo párrafo).

Cita jurisprudencia de otro fuero en el sentido que propicia, y luego textualmente manifiesta que *“mi parte solicitará intereses moratorios a la demandada en el supuesto de su incumplimiento de la sentencia en tiempo propio sin mengua de lo normado en el tercer párrafo del Art. 20 de la ley nacional de expropiaciones, si se diera el supuesto de hecho allí mencionado”* (v. fs. 675, 2º párrafo).

(c) Por último, se agravia por el rechazo de los rubros mudanza y adquisición de nuevas propiedades, en ese ideario señala que *“los daños futuros, aunque sean ciertos, solo*



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

pueden ser evaluados, en principio, al tiempo de su producción concreta.- Por ello no era posible peritarlos antes de que se produjeran” (v. fs. 679 vta., párrafo 3º).

En tal sentido, señala que la afectación aún cuando fue parcial no implica que su parte pueda seguir desarrollando allí sus actividades, habida cuenta que como se desprende de las constancias de autos la superficie no expropiada no cumple con los recaudos necesarios para que su parte continúe desempeñando allí sus tareas, con lo cual —entiende que— es evidente la necesidad de mudanza y adquisición de una nueva propiedad.

De tal modo, solicita que se revoque lo decidido en la anterior instancia y se admitan los gastos por traslado y mudanza, difiriendo su prueba para la etapa de ejecución de sentencia.

Ordenado el pertinente traslado (v. fs. 681), la accionada los contesta en los términos de la presentación de fs. 696/699. En especial indica que: **(a)** es improcedente el reclamo fundado en la desvalorización del camino de sirga, por cuanto dicha zona no se encuentra afectada por el acto expropiatorio sino restringida en su uso por las disposiciones ya citadas del Código Civil (conf. fs. 694 vta., último párrafo). En ese sentido, precisa que *“la expropiación no implica una restricción mayor a la que ya tenía la franja del camino de sirga, ni limita su uso más allá del contenido del citado artículo del Código Civil”* (v. fs. 697, 2º párrafo); **(b)** los gastos de traslado, teléfonos y adquisición de nuevas propiedades no resultan viables por no haberse arribado a la expropiación total del inmueble (v. fs. 698 vta., pto. III).

6. A fs. 683/687 expresa agravios la demandada.

Su queja contra el pronunciamiento recurrido estriba en que:

(a) El Sr. Juez de grado la condenó *“a reparar el costo de la reconstrucción del frente del inmueble objeto de la litis”* (v. fs. 683, último párrafo), apartándose de las observaciones hechas por el Tribunal de Tasaciones. A su juicio, *“la reconstrucción del frente y la vereda (...) no integra la indemnización expropiatoria, porque la obligación del propietario de efectuar esas obras no se deriva de la expropiación, sino de la circunstancia de ser propietario frentista”* (v. fs. 683 vta., párrafo 3º). Agrega que *“Si se tratara de un ensanche, no de la apertura de una calle nueva, la situación sería distinta porque allí se produce un retiro de un frente ya construido y que se debe rehacer”* (v. fs. 683 vta., párrafo 4º).

En ese orden, recuerda que *“el Código de Edificación vigente en la Ciudad de Buenos Aires, en su sección 4 apartado 4.3, establece la obligación de, todo frentista de cualquier inmueble ubicado en el ejido de la Ciudad de Buenos Aires, de construir y*



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

*mantener la cerca y la acera. Dispone ese cuerpo legal que “Todo **propietario de un predio** baldío o edificado con frente a la vía pública, en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivos o provisorios, **está obligado a construir** y conservar **su frente**” “el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por la Dirección” (inciso 4.3.11)” (v. fs. 684, párrafo 2°).*

En pocas palabras, entiende la agraviada que la facultad de construir el cerco en el frente del inmueble y la obligación de hacer la vereda no tienen causa en la expropiación, y toda vez que no hay obligación sin causa peticiona que ese rubro sea rechazado.

(b) El *a quo* la condenó a abonar un 50 % del valor de la indemnización expropiatoria haciendo mérito para ello del dictamen del Sr. Perito. En punto a la cuestión, dice que es inexacto que su parte no haya impugnado el referido dictamen y agrega que éste aparece huérfano de sustento al dejar de lado el criterio del Tribunal de Tasaciones que ponderó el perjuicio directo por desvalorización en un 5 %.

En tal sentido, recuerda el valor probatorio de los juicios emitidos por el Tribunal de Tasaciones y postula que el Sr. Juez de grado se apartó de ellos recurriendo a otras pautas de notoria insuficiencia.

(c) El veredicto de grado “*no establece un plazo para que la actora entregue al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires la posesión de inmueble a expropiarse, violándose de esta manera el derecho de propiedad y de igualdad de mi representada*” (v. fs. 685 vta., párrafo 2°).

(d) Por último, el GCBA se agravia por el modo en que fueron impuestas las costas. En ese sentido, indica que en el *sub lite* existieron vencimientos parciales y mutuos, razón por la que cree, que los gastos causídicos deben ser distribuidos prudencialmente y en proporción al éxito obtenido por cada una de las partes, de conformidad con el art. 65 del CCAyT.

Dispuesto el pertinente traslado (v. fs. 689), se presenta la actora conforme surge del libelo de fs. 690/694, y requiere la desestimación del temperamento propiciado por su contraria. Para contrarrestar el primer argumento de su adversaria postula que “*la norma edilicia no puede modificar lo establecido por el artículo 10 de la ley de expropiaciones*” (v. fs. 690, último párrafo), toda vez que aquél no contempla el supuesto de expropiación. Además, destaca que el acto expropiatorio es la consecuencia del nuevo alambrado y la vereda a construirse, por lo que el agravio debe ser rechazado.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En punto al segundo agravio del Gobierno, luego de reseñar algunos aspectos de los trámites cumplidos ante el Tribunal de Tasaciones, reflexiona —en sentido concordante con el del magistrado de primera instancia— que la diferencia en el porcentual de desvalorización del inmueble obedeció a un mero error material que pasó inadvertido por las partes.

Con relación al tercer agravio deducido por la accionada, la actora pide su rechazo habida cuenta que entiende que no existe necesidad alguna para fijar algún plazo y, agrega, que tampoco tal recaudo es de estilo en las sentencias de expropiación. Así, —textualmente— dice que “[u]na vez dado en pago la indemnización correspondiente, el Señor Juez deberá otorgar la posesión en los términos del Art. 26 de la ley 21.499 y el plazo legal para la desocupación es de treinta días” (v. fs. 692, párrafo 4°).

Por último, con relación al tema de las costas, redarguye los argumentos del GCBA señalando que en atención a los términos de la sentencia, es “*evidente el carácter de vencida de la demandada, pues sus argumentos vinculados a la improcedencia de la acción de expropiación inversa fueron absolutamente desechados*” (v. fs. 692 vta., párrafo 4°).

7. La cuestión a resolver, impone —a criterio de la suscripta— efectuar una síntesis de las distintas opiniones técnicas allegadas a la causa, en aquello que considero relevante a los fines de decidir el pleito.

7.1. Intervención del Tribunal Nacional de Tasaciones

(a) En oportunidad de su primera intervención (v. fs. 196/210) el citado órgano colegiado, con fundamento en el dictamen de fs. 201/204, determinó el valor del inmueble de autos en la suma de pesos \$ 1.247.500.- y \$ 7.000.- por perjuicio directo.

Del dictamen señalado, que fue aprobado por mayoría por el Tribunal de Tasaciones, se infiere que: (1) la superficie total del terreno es de 25.227,99 m², la superficie afectada es de 17.792,03 m² y por remanente reducido y apartado se consignan 29.15 m², de lo que se infiere que la superficie a expropiar resulta ser de 17.821,18 m². (2) el valor de la superficie sujeto a expropiación se estimó en la suma de \$ 1.247.500.-, conforme la siguiente ecuación: *superficie expropiada x valor unitario* (v. fs. 203). (3) Las mejoras no fueron tasadas habida cuenta que su construcción era posterior a la fecha de afectación y han sido realizadas sin autorización Municipal. (4) Para ponderar el perjuicio directo se tuvo en cuenta la superficie de 1.800 m² sobre la cual no pesan restricciones al dominio. El cálculo por forma remanente construible no aprovechable, se realizó teniendo en cuenta la *superficie x valor unitario x 50 %*. Su cálculo, textualmente,



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

se hizo consignando los siguientes datos: “200 m² x \$/m² 70 x 50 % = \$ 7.000” (conviene señalar, desde este momento, el error del cálculo al computar 200 m² cuando correspondía consignar 1.800 m²). (5) En cuanto al “perjuicio directo” por valor del muro de cerramiento y vereda, se considera que no corresponde por ser apertura de calle (v. fs. 204).

(b) A fs. 213 la actora solicitó que las actuaciones sean remitidas nuevamente al mentado Tribunal, por las siguientes razones: (1) para que se tasen las construcciones, (2) para que se proceda a valorar el “muro de cerramiento y vereda” que obligatoriamente debe erigir su parte al concretarse el desapropio, por ser ello una consecuencia directa e inmediata en los términos del artículo 10 de la ley 21.499.

Así las cosas, a fs. 215 se dispuso —otra vez— el pase de las actuaciones al Tribunal de Tasaciones, cuya intervención se encuentra adjuntada a fs. 226/242 del *sub examine*.

En el “Acta” (fs. 241/242) se aprobó, más allá de la divergencia entre sus miembros sobre su procedencia, una indemnización por los rubros indicados en el párrafo anterior, **\$ 345.300** (por las construcciones) y **\$ 41.000.-** (por perjuicio directo: cerco y vereda).

Sobre esta nueva opinión, la demandada observó —únicamente— que las construcciones eran posteriores a la fecha en que se dispuso el desapropio (v. fs. 254).

(c) A fs. 541, a instancias de una petición de la parte actora (fs. 468), el Sr. Juez de la anterior instancia resolvió remitir las actuaciones al citado organismo colegiado.

En ese orden, el mencionado Tribunal intervino a fs. 559/570, en lo que interesa, tasó la superficie a expropiar (17.821,18 m²) en la suma de **\$ 3.501.000.-**, por perjuicio directo por superficie remanente en la suma de **\$ 15.300.-** y perjuicio directo por construcción de cerco perimetral y vereda en la cantidad de **\$ 82.000.-**

Debe señalarse que alguno de los miembros del organismo técnico manifestaron su disconformidad con la procedencia de la indemnización por mejoras y con el perjuicio directo por “cerco y vereda”, ya que se trataba de apertura de calle.

Finalmente, a los fines de esclarecer uno de los puntos que ha sido materia de agravio, corresponde señalar que en el dictamen que sirvió de base al citado órgano administrativo, se consignó en oportunidad de valorar el perjuicio directo por “*indemnización por forma del remanente no construible*” con los siguientes términos: “1.800 m² x \$/m² 170.- x 5%= **\$15.300.-**” (v. fs. 561, pto. c1). Como se advierte, aquel



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

organismo técnico varió el porcentual que había computado en sus anteriores intervenciones (de 50 % a 5 %) sin brindar para ello ningún tipo de argumento.

Cabe señalar que ese dictamen ha sido impugnado por la actora, conforme surge de fs. 575/576, en atención a que el Tribunal de Tasaciones no computó como rubro resarcible la zona afectada como “camino de sirga”.

7.2 Dictámenes del Sr. Perito Ingeniero Civil

(a) En su primera intervención (v. fs. 308/319) sostuvo, principalmente, que: (1) la propiedad tiene como destino el estibaje de grúas y maquinaria pesada utilizada en la industria de la construcción; (2) la superficie a expropiar es de 17.792,03 m², a ello corresponde adicionar, por carecer de posibilidades funcionales 29.15 m², con lo cual la totalidad de la superficie a expropiar, en sentido concordante con lo expresado por el Tribunal de Tasaciones, es de 17.821,18 m²; (3) el valor de la superficie sujeta a desapropio se tasó, sustancialmente, en igual forma en la que lo ha realizado el órgano colegiado; (4) el perjuicio directo por superficie remanente no aprovechable se lo estimó, también, en base a un porcentual del 50 %, pero señaló que el órgano técnico incurrió en un error al consignar una superficie de 200 m², cuando la superficie no aprovechable es de 1.845,13 m², concluyendo que la suma a resarcir ascendía a la suma de **\$ 64.580**; (5) en punto al rubro “costo de las obras civiles” consideró que las mismas se encuentran comprendidas por la vereda y el cerramiento perimetral a lo largo de los 176,50 m² del lado adyacente a la superficie expropiada. En este aspecto, puntualizó que “[s]i bien el Tribunal de Tasaciones cotiza un cerramiento de pared de mampostería, el suscripto en la inspección realizada ‘in situ’- constató que el cerramiento actual es con alambrado, cuyo costo es inferior al considerado en la tasación del Tribunal. Por lo tanto se tomará el costo del alambrado con alambre tejido, similar al existente” (v. fs. 319, párrafo 4º). El rubro fue tasado en la suma de **\$ 67.948.-**

(b) A fs. 341, se presentó la actora y pidió explicaciones al experto con relación a la falta de cómputo, como perjuicio directo, del “camino de sirga” y para que “aclare si la afectación actual implica desvalorización del predio, teniendo en cuenta su destino normal (uso industrial) y la necesaria continuidad en el tiempo (carencia de certeza en cuanto a la continuidad en el uso)” (v. fs. 341, párrafo 3º).

La demandada, por su parte, observó la pericia allegada a fs. 348/349. Cabe señalar, que ésta no objetó ni el valor del terreno ni tampoco el del remanente, se limitó a señalar que el experto había incurrido en un error aritmético al sumar los valores de las construcciones y mejoras (v. fs. 348 vta., anteúltimo párrafo).



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Así las cosas, a fs. 355/356 contestó el Sr. Perito ingeniero, y señaló con relación a la *“Factibilidad de Uso del Remanente”* (v. fs. 355 vta., párrafo 2º y ss.), que la superficie con destino a “camino de sirga” con anterioridad a la declaración de utilidad pública totalizaba un 22,06 % del total del fundo, mientras que a raíz del acto expropiatorio el “camino de sirga” pasó a representar el 75,09 % de su extensión.

En tal sentido, calculó el perjuicio por la superficie no aprovechable por camino de sirga en **\$194.663**.

Con relación a los planteos introducidos por la accionada, el Sr. Perito procede a contestarlos conforme la constancia de fs. 361.

(c) A fs. 502/504, el experto dió cumplimiento a la medida decretada por el Sr. Juez de grado a fs. 477/478.

Adquieren relevancia los siguientes puntos, a saber: **(1)** en cuanto a la solicitud de que explice el significado *“de lo expresado por la Sala I del Tribunal de Tasaciones de la Nación a fs. 204: [e]n el perjuicio directo el señor representante considera el valor del muro de cerramiento y vereda. La sala no lo indica por no corresponder al ser apertura de calle”* (v. fs. 502 vta, pto. 2º). Con relación al punto, el perito dijo que *“[a]nalizada la Ley 21.499 de Expropiaciones, el suscripto no ha visto ningún recaudo para que no se indemnice este aspecto del bien expropiado. Se ignora el alcance de dicho aserto del bien expropiado en el caso específico de autos por cuanto dichas mejoras están erigidas en el inmueble, con la diferencia de que en lugar del ‘muro de cerramiento’ aludido, existe un alambrado olímpico, que es lo que el suscripto consideró en su tasación”* (v. fs. 502 vta., párrafo 1º), y agregó que *“[s]eguramente se ha querido aludir al caso en que en una expropiación que corta en dos a un inmueble, por la apertura de una calle hasta ese momento inexistente, el costo de erigir más tarde la vereda y cerramiento de los remanentes que dan a una vía pública nueva —hasta ese momento inexistentes— no se indemniza”* (v. fs. 502 vta., párrafo 2º); **(2)** por otro lado, se solicitó al experto que explique lo expresado por el Sr. Consultor Técnico a fs. 288: *“... Producida la afectación, reducida su posibilidad de acceso a una vía de circulación, habiendo quedado la fracción encerrada...”*, al respecto el experto —textualmente— señaló que *“se informa a V.S. que, al observar la conformación del inmueble expropiado —plano de fs. 161—, se nota que la vía de acceso a la vía pública de que dispone es la calle Iguazú, ya que los otros linderos son el Riachuelo y la Fracción A. Ahora bien, este frente es el que se debe expropiar para hacer el intercambiador, y la superficie remanente —de forma triangular— queda prácticamente encerrada entre le Riachuelo, la Fracción A y el intercambiador propiamente dicho”* (v. fs. 502 vta., párrafo 3º); **(3)** desde otro lugar, consultado el experto



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sobre si los 200 m² que consignó en su primer experticia como superficie obedece a un simple “error material”, respondió por la afirmativa (v. fs. 503, punto 3°); **(4)** Finalmente, en punto a cómo queda distribuida la conformación de la superficie no expropiada, recordó que, con anterioridad a la expropiación, la zona afectada por “camino de sirga” representaba tan sólo el 22 % mientras que a partir de la afectación del inmueble pasa a constituir el 75 %. Así las cosas, indicó que “[e]l triángulo de 1.800 m², ya sea por su conformación —tipo cuña, con un ancho promedio muy escaso para realizar actividades industriales, y casi sin frente a la vía pública—, como por su tamaño —alrededor del 7 % de la superficie original— resulta inadecuado e insuficiente, por falta de funcionalidad, para emprender una actividad tal, propia de su zonificación. Por ello, la necesidad de usar el resto —con restricciones— se incrementa. Pero esta parte, que antes de la expropiación podía tener un uso accesorio —como se explicó—, ahora ni siquiera puede tenerlo porque en el sector triangular de 1.800 m² no se puede desarrollar la actividad principal. Por lo tanto, el demérito de uso, y por lo tanto de su valor, alcanza la totalidad de la superficie remante ya que la falta de utilidad de una —el triángulo— trae aparejada la de la otra —camino de sirga—” (v. fs. 503, vta., párrafo 2°).

A fs. 534/535, la demandada formuló manifestaciones sobre la ampliación de la pericia antes reseñada, a cuyos términos remito *brevitatis causae*.

(d) A fs. 598/599 el Sr. Perito cumplió con el requerimiento de fs. 587, reproduciendo los términos de sus actuaciones previas.

7.3. Intervención del Consultor Técnico

A fs. 280/284, el Consultor Técnico allegó su estudio sobre la cuestión, en lo que entiendo pertinente precisó que “[e]l inmueble pierde por completo la aptitud funcional actual, para el uso presente” (v. fs. 283, respuesta a la “Pregunta No. 6”).

Considerando

8. Reseñada como ha quedado la cuestión traída a conocimiento y decisión de esta Sala, corresponde recordar que los jueces no están obligados a expedirse 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 CCAyT y doctrina de la CSJN, Fallos: 272:225; 274:486; 276:132 y 287:230, entre otros).

9. Agravios de la parte actora: Por razones de índole metodológicas se abordarán en primer término las críticas expuestas por el demandante.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

9.1. Desvalorización del remanente. Esta sala tiene dicho que el “camino de sirga” importa una restricción al dominio privado, cuyo fundamento reside en la legislación vigente y en la circunstancia de encontrarse regulado dentro de las restricciones y límites al dominio, y que como tal se caracteriza por la inexistencia de indemnización (CCAyT, sala II, *in re* “Negro Miguel Ángel c/ GCBA s/ expropiación inversa”, de fecha 23.08.05).

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia afirmó que “[e]l artículo 2639 del Código Civil no ha tenido el propósito de establecer a favor de la nación, el dominio sobre la calle o camino público inmediato a la orilla de ríos navegables. Aquella disposición, que no menciona los propietarios limítrofes con el mar, sólo importa una restricción a la propiedad de los ribereños, consiste en la prohibición de hacer construcciones en ese espacio, de reparar las antiguas que existan, o de deteriorar el terreno en manera alguna, sin hacerles perder su carácter de ribereños, para convertirlos en colindantes con el Estado” (CSJN, Fallos: 111:179).

9.1.2. Así planteado el asunto, considero que asiste razón al recurrente, toda vez que el perjuicio alegado tiene como causa, directa e inmediata, la expropiación, sin perjuicio de las restricciones al dominio que existían —con anterioridad— sobre la franja afectada como “camino de sirga”, las cuales no son resarcibles.

En primer lugar, cabe señalar que el valor de una propiedad cuyo “camino de sirga” representaba, originariamente, el 22 % varía sustancialmente si pasa a constituir —con motivo de la expropiación— el 75 % del mismo.

En ese orden, es claro que la incidencia actual de ese porcentual produce sobre el resto del terreno un detrimento en su precio. En otros términos, si bien las reglas del mercado, razonablemente, indican que el valor de un bien afectado por una restricción al dominio es menor al de otro sobre el cual no pesen tales gravámenes, si por el acto expropiatorio, como ocurre en la emergencia, el “camino de sirga” pasa de ser de un 20 % a más de un 70 %, el demérito del valor del conjunto debe ser indemnizado.

Entonces, liminarmente, cabe concluir —sin hesitación alguna— que la desvalorización, por razones diversas, se produce sobre el total del remanente, y no sólo sobre una parte del mismo.

9.1.3. Si consideramos —de manera integral— cómo queda conformado el bien de la actora, notaremos que no solamente el “camino de sirga” pasa a representar el 76 % de su superficie, lo cual altera notablemente (y en términos proporcionales) su precio cuando aquél constituía tan sólo un 22 %, sino que, además, el



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

remanente de 1.845 m², sobre el cual no existen restricciones al dominio, posee un demérito del 50 %. De todo ello, se infiere que no sólo existe un perjuicio directo por la falta de aprovechamiento de esa superficie, sino que el valor global de la propiedad, en razón de su nueva integración, se ve afectado.

En otros términos, no es lo mismo, en cuanto a su precio, un fundo con una zona afectada por camino de sirga, que un camino de sirga con un pequeño fundo. Dicha desvalorización, que se origina en la expropiación, es cuantificable e indemnizable.

9.1.4. Corresponde aclarar, a los fines de evitar interpretaciones que desvirtúen la decisión que se propone, que no se trata de resarcir una restricción que existía antes de la expropiación, sino analizar si la pérdida de valor total de la propiedad —por su actual conformación— reconoce como causa la expropiación.

Por tanto, la desvalorización, imputable de modo directo e inmediato a la expropiación, se produce por distintas razones, entre ellas: *(a)* por el detrimento en el precio que supone un terreno que antes tenía solamente un 22 % afectado por una servidumbre, y en la actualidad representa un 76 % de su superficie. En ese sentido, el valor total —comparativamente con la situación originaria— sufre una merma, un detrimento, que debe resarcirse, *(b)* por otra parte, puntualmente en la porción de más 1.800 m² existe un demérito producido por la falta de aprovechamiento (en razón de su conformación geométrica), valuada en un 50 %, *(c)* este último remanente que no presenta ninguna limitación jurídica para su uso y goce, por su conformación geométrica pierde utilidad. Si a ello agregamos, como lo precisa el perito (v. fs. 503, pto. 4), que la zona afectada por “camino de sirga” antes tenía un uso y goce limitado y accesorio, la actual estructura que presenta el fundo conlleva a que esa porción pase a representar su parte principal, con lo cual la falta de utilidad y desvalorización se proyecta sobre todo el bien, valuado ello, de modo coincidente con el experto, en un 50 %.

Por ende, mientras que en el caso del remanente de aproximadamente 1.800 m² se indemniza su falta de utilidad, en el “camino de sirga” no se ponderan sus restricciones (las cuales son obviamente previas), sino cómo incide el mismo en el demérito de la superficie total.

En definitiva, se trata de cuestiones distintas. El “camino de sirga” y sus restricciones, lo cual no se resarce por sí, la falta de aprovechamiento del remanente de más de 1.800 m² y la incidencia que la nueva conformación global del terreno posee, en atención a que produjo una incuestionable desvalorización, producto de que con anterioridad la zona afectada por restricciones al dominio era mínima comparada con la incidencia que posee actualmente.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

9.1.5. En este sentido, cabe señalar que el experto, en los dictámenes citados *infra*, arriba a una conclusión similar a la aquí propiciada, extremo que aporta argumentos suficientes para sostener el juicio de este Tribunal.

En tal orden de ideas, debe recordarse que la pericia es una actividad procesal desarrollada por encargo judicial a personas distintas de las partes, calificadas por sus conocimientos técnicos, artísticos y científicos, mediante la cual se suministra al juez argumentos o razones para la formación de su convicción respecto de ciertos hechos cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente, el juicio de los expertos, responde —como es de toda lógica— al campo de sus conocimientos técnicos, no así en cuanto a sus incidencias jurídicas, que son del resorte exclusivo y propio del tribunal.

En definitiva, las precisiones brindadas sobre el punto por el experto —no compartidas por el Tribunal Nacional de Tasaciones— al considerar cómo incide la conformación del “camino de sirga” en la actual composición del fundo, genera en la suscripta el grado de convicción suficiente como admitir el agravio propuesto y revocar, en este sentido, el fallo puesto en crisis.

La lesión que causa el acto expropiatorio es sobre toda la superficie que pierde provecho y, proporcionalmente, valor. En efecto, si bien es de toda obviedad que las antiguas restricciones sobre la zona afectada por “camino de sirga” no se resarce toda vez que no es causa directa e inmediata de la expropiación, no puede arribarse a idéntica conclusión sobre la desvalorización global generada por las razones expuestas, por tanto el concepto que indemnizatorio que se desprende del art. 10 de la ley 21.499 se proyecta sobre todo el remanente.

9.1.6. Conclusión: el agravio de la accionante debe ser admitido desde que la expropiación se exhibe como causa adecuada del perjuicio que alega, estableciendo el monto por remanente con “camino de sirga” en la suma de \$ **472.754.-** de conformidad con lo expuesto por el experto a fs. 598 vta., II.3).

En pocas palabras, el concepto de indemnización justa e integral, impone ponderar los distintos extremos involucrados en el pleito, a los fines de dejar indemne al expropiado. Así las cosas, recordó la Corte que “*la indemnización es justa cuando restituye al propietario el mismo valor económico de que se lo priva, y cubre además los daños y perjuicios que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación*” (CSJN, *in re* “Provincia de Santa Fe c/ Nicchi”, de fecha 26.06.67), por ende la pérdida de utilidad del total de todo el remanente (el “camino de sirga” que antes cumplía una función accesorio, pues representaba tan sólo el 22 %, actualmente es su estructura



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

principal ya que alcanza el 76 %) y su falta de aprovechabilidad (en especial de la zona de poco más 1.800 m²) corresponde conceder su resarcimiento.

9.2. Intereses: Del modo en que ha sido introducida la cuestión por el recurrente, no existe agravio actual, al no promediar a su respecto “caso o controversia” en los términos del artículo 106 de la CCABA. Por tanto, no corresponde a esta sala entrar en su consideración.

9.3. Gastos de mudanza y adquisición de nuevas propiedades: Como ya fue puesto de relieve a lo largo de la presente, el *a quo* desestimó la procedencia del rubro propuesto por “los términos genéricos esbozados en su escrito de inicio (...) y (por) la carencia total de elementos probatorios en la causa —cuya subsanación no fue propuesta por la actora, no obstante las sucesivas intervenciones de los expertos —, cabe sostener el rechazo de los rubros (...).- Por ello, por no haberse arribado a la expropiación total del inmueble de la actora, sino exclusivamente a la parte afectada —y al remanente de 29,15 m²— y por la falta de elementos probatorios, es que corresponde sostener el rechazo de la pretensión en relación a los rubros señalados” (v. fs. 625 vta., pto. 2.2.).

9.3.1. De las probanzas aportadas en la causa se desprende, como ha quedado claro, que: de una superficie total de 25.227,99 m², la porción afectada por el acto expropiatorio resulta ser de 17.792,03 m². De ello se sigue que continúan bajo el dominio de la accionante 7.435,96 m². De éste, alrededor de 5.561,68 m² presentan restricciones en su “uso y goce” por su naturaleza de “camino de sirga”, mermando ello —como es de toda obviedad— su provecho.

Por otra parte, de los casi 1.845 m² restantes, su utilidad se halla restringida, reconociendo un perjuicio directo por desvalorización del 50 %.

El experto —tal como fuera oportunamente dicho— a fs. 355 vta. (“Factibilidad de uso del remanente”), sostuvo que: **(a)** sobre el remanente afectado por “camino de sirga” su utilidad es “casi nula” (v. fs. 355 vta., último párrafo) y **(b)** en punto a los 1.845 m² añadió “las limitadas posibilidades de aprovechamiento del triángulo remanente sobre el cual pesa dicha restricción” (v. fs. 356, párrafo 6º *in fine*).

Si a ello agregamos, conforme lo informa el mismo experto, que “las actividades de la actora se desarrollan en el núcleo central de su predio y las construcciones permanentes —oficinas y tinglado— están ubicadas a lo largo del lateral opuesto al Riachuelo. La superficie sobre la cual no se pueden erigir construcciones debido al camino de sirga —con 5.561,68 m²— tiene una utilidad secundaria a los efectos de las operaciones que realiza la actora en su inmueble” (v. fs. 355 vta., párrafo 3º), se desprende —a mi juicio— con meridiana claridad que el actor no podrá explotar, en las



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

mismas condiciones, el inmueble señalado. Vale decir, que aquél pierde —en gran medida— su utilidad funcional para la actividad industrial que en él se desarrollaba.

Tal conclusión, aparece apoyada por las conclusiones del Consultor Técnico de la actora, que si bien su análisis no presenta el carácter de imparcial y constituyen argumentaciones técnicas a favor de la parte a la cual asiste, se presenta como fundado, racional y concuerda con las derivaciones que se desprenden del dictamen pericial, aportando un argumento más para generar convicción y sustentar la decisión que se propone.

Así las cosas, del modo en que queda configurada la heredad —a fuer de la expropiación— no parece dissociado de la razonable valoración de los hechos del caso, que la actora se vería impelida a adquirir una nueva o nuevas propiedades de similares características. Va de suyo que, si bien el pleito traído a decisión de esta Sala no constituye una expropiación total del inmueble, la forma de afectación y el destino que le otorgaba al mismo la actora comprobarían que el remanente no suministraría condiciones adecuadas para desarrollar las tareas que se venían efectuando.

Así, el “justo” resarcimiento de los perjuicios directos e inmediatos implica —como lo dije— dejar indemne al sujeto pasivo del acto expropiatorio. En palabras de la Corte, un resarcimiento justo es cuando restituye al propietario el mismo valor económico del que se lo priva (CSJN, *in re* “Provincia de Santa Fe”, de fecha 26.06.67). Por ende, más allá de la falta probatoria que fundó el rechazo del *a quo* del rubro bajo análisis, cabe señalar —por lo antedicho— que la admisibilidad y, en todo caso su cuantía, debe diferirse para la prueba que se produzca en la etapa de ejecución de sentencia (cnf. CNCiv., Sala “G”, *in re* “Cammarata, Víctor Manuel c. MCBA”, de fecha 18.04.94, voto del Dr. Montes de Oca).

En igual sentido, se afirmó que “[s]i se trata de expropiación inversa o irregular, en la que no se produce desposesión, ni transformación anterior a la sentencia en directa, por allanamiento de la entidad expropiadora, corresponde permitir la acreditación de los gastos por adquisición de otra vivienda y mudanza al tiempo de ejecución de la sentencia que ordena la expropiación y el traslado del dominio y de la posesión” (conf. CNCiv., Sala “C”, *in re* “Rial, Juan Carlos y otros c/ MCBA”, de fecha 18.10.94).

9.3.2. Conclusión: De la pericia precitada se infiere la casi nula “aprovechabilidad” del sobrante para poder continuar manteniendo la finalidad que en la actualidad viene desarrollando. Por ende, corresponde revocar la decisión apelada sobre



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

el punto y diferir para la etapa de ejecución de sentencia la probanza y determinación de los gastos de mudanza y de adquisición de nuevas propiedades.

En rigor, aparece fundado que el acto expropiatorio hace perder al predio gran parte de su provecho, por tanto los gastos de traslado y mudanza que se acrediten en la etapa de ejecución comprenden el concepto de “perjuicio directo e inmediato” del artículo 10 de la ley 21.499.

En punto a los gastos de mudanza, es menester señalar desde ahora que no podrían computarse, a dichos efectos, todos los accesorios que se encuentren afectados sobre las construcciones que se erigieron —de un modo irregular— sobre el inmueble no reconocido su resarcimiento en la sentencia de grado a los fines indemnizatorios.

10. Agravios de la accionada: corresponde a esta altura del relato analizar la crítica de la accionada.

10.1. Costo de las construcciones de obras civiles: Se agravia la accionada por cuanto el Sr. Juez reconoció la procedencia de los “*costos de las obras civiles necesarias para la demolición de las edificaciones actuales y reconstruir el frente del inmueble*” sobre la base del dictamen del ing. Bacigalupo, al margen del criterio del Tribunal de Tasaciones.

A parecer del GCBA, el temperamento del sentenciante desconoce las previsiones del Código de Planeamiento Urbano en cuanto impone como una obligación del “frentista” construir la fachada y la acera de su propiedad.

10.1.2. Por las razones que seguidamente expongo, reflexiono que no asiste razón al apelante, ello es así por cuanto:

(a) En primer lugar, incumbe recordar que el dictamen del Tribunal de Tasaciones no sólo no es obligatorio para los magistrados (conf. CSJN, *in re* “Nación Argentina c/ Estela Antonia Saubidet”, de fecha 15.02.77, entre muchos otros), sino que además su función se agota a su *know how*, siendo del resorte de los jueces interpretar la extensión e integración del cuadro normativo bajo el cual se debe juzgar el asunto.

En tal sentido, huelga apuntar que compete al juez de la causa determinar los alcances del artículo 10 de la ley 21.499, acotando el órgano colegiado citado su competencia a sus funciones técnicas específicas.

Por tanto, la circunstancia que el Sr. Juez de grado deje de lado el juicio del Tribunal de tasaciones y, paralelamente, adopte el del Sr. Perito no deja huérfana de



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sustento por sí a su decisión, cuando, por lo demás, existe una solvente interpretación jurídica de la cuestión.

(b) Sentado así el asunto, pienso que el conflicto normativo que pretende invocar el GCBA entre el Código de Planeamiento y la ley 21.499 artículo 10 no es tal, toda vez que si bien el primero impone al propietario del fundo la obligación de construir el frente y la vereda, una interpretación armónica de ambos preceptos permite concluir que cuando la “fachada y la acera” se deben “construir” en virtud del acto expropiatorio parcial ello consume para sí un perjuicio directo e inmediato que debe integrar el monto indemnizatorio.

Otro proceder, impediría mantener incólumne el patrimonio de la actora, como lo exige el concepto de “justo” resarcimiento. En rigor, no puede imponerse a quien tiene que construir el frente y la vereda de su heredad, como consecuencia directa e inmediata, de una expropiación parcial, la obligación de sufragar tal gasto, ya que ello afectaría —sustancialmente— su patrimonio de una manera injustificada.

Por tanto, ambas normas son compatibles y deben ser leídas e interpretadas en su conjunto, no correspondiendo realizar una lectura sectaria y que conspire contra el espíritu armónico de ellas (CSJN, *Fallos* 313:1293, entre muchos otros)

En tal orden, considero que la obligación de reparar ese rubro se desprende de la expropiación, sin que el Código de Planeamiento obstaculice su procedencia. Cabe recordar que la ley de expropiaciones debe ser considerada, en este aspecto, respecto al Código de Planeamiento Urbano como una norma de carácter especial, del cual dimana un supuesto indemnizatorio específico. Por tanto, si bien el Código de Planeamiento se refiere a la obligación del propietario de construir la vereda y el frente, cuando ello apunta, como ocurre en la especie, por un acto expropiatorio parcial no puede dejar de contemplarse a tales fines.

Una última reflexión sobre el tema, me lleva a recordar —como fuera dicho acertadamente— que las normas no se aplican por sí mismas, sino que son los hechos y sus valoraciones las que les conceden virtualidad de aplicación en integración al caso concreto (GORDILLO, AGUSTÍN, *Tratado de Derecho Administrativo*, Cap. I, 8ª edición).

En razón de lo aquí expuesto, se desestima el agravio articulado.

10.2. Diferentes valuaciones del Tribunal de Tasaciones: De lo que se expuso a lo largo de este fallo, resulta claro que el Tribunal de Tasaciones en sus diversas actuaciones ponderó el demérito del remanente en un 50 %, es en su última intervención en la cual varía el porcentual en un 5 % sin dar argumento alguno para fundar tal parecer.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En ese orden, teniendo en consideración que los antecedentes fácticos de la litis, se presenta como infundado y sin el debido sustento el agravio desarrollado por el recurrente, habida cuenta que no aporta ningún argumento para sostener su crítica contra el criterio del Juez de grado en cuanto sostiene que dicha diferencia obedece a un “error material”.

En pocas palabras, la cuestión que trata de introducir el apelante soslaya los antecedentes fácticos relatados en detalle *infra*. Por lo demás, la discordancia entre las primeras opiniones del órgano colegiado y la ulterior, no presenta solvencia alguna a los fines de sostener —coherentemente— en qué se fundaría, en todo caso, el cambio de su criterio. Así las cosas, tales extremos generan la convicción de que tal discordancia se apoya en una equivocación, sin que exista —en el punto— diferencia conceptual entre las distintas opiniones vertidas antes por aquél. Ratifica este temperamento, que los dictámenes periciales allegados por el experto son coincidentes —en este aspecto— con el del Tribunal de Tasaciones.

Por ello se rechaza el agravio propuesto.

10.4. Determinación del plazo: debo recordarle, preliminarmente, que el escrito de expresión de agravios debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del pronunciamiento que el recurrente considere equivocadas (conf. art. 236 CCAyT).

El parecer del GCBA no se exhibe como una crítica jurídica sostenida contra el fallo puesto en crisis, habida cuenta que en ningún momento deja en evidencia la ausencia de fundamento jurídico en el mismo.

En efecto, la recurrente expresa que la sentencia referida altera el derecho de propiedad y de igualdad toda vez que “*en el Capítulo V de la sentencia se establece el plazo de ejecución de la misma respecto de la condena a (su) parte, pero se omite consignar, una vez efectuado el depósito de la indemnización, el plazo en el cual la actora deberá entregar la posesión del bien a (su) representada*” (v. fs. 685 vta., pto. IV). Sin embargo, no existe tal omisión ni afectación a los principios que invoca, desde que efectuado el depósito de la indemnización, el juez debe proceder a conceder la posesión judicial del bien y el expropiado a desalojar el inmueble en el plazo de 30 días (conf. art. 26 de la ley 21.499).

Por último, huelga destacar que el Sr. Juez de la anterior instancia en su pronunciamiento declaró transferido —en favor del GCBA— el dominio sobre el referido inmueble en la proporción expropiada, con lo cual y, tal como resulta del artículo 26 de la ley 21.499, la sentencia de grado no resulta en este aspecto criticable.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por tanto, la carencia de sustento jurídico en el agravio propuesto, impone declararlo desierto.

10.5. Costas: la cuestión propuesta importa determinar si —en el caso— es de aplicación el principio general sentado en el artículo 62 o el 65 del ritual, en cuanto este último establece la posibilidad de distribuir las costas ponderando la existencia de vencimientos parciales y mutuos.

En el *sub examine*, tengo para mí que no existen derrotas recíprocas de proporciones tales como para considerar no ajustado a derecho el pronunciamiento recurrido.

En rigor, el objeto de la demanda procuraba obtener un pronunciamiento judicial que disponga la expropiación parcial inversa del inmueble mentado lo cual fue admitido —frente a la oposición de la accionada— en su totalidad por el magistrado de la anterior instancia. Por lo demás, la procedencia o no de la totalidad de los rubros solicitados por la requirente no enerva la existencia de un vencimiento sustancial del GCBA.

Así las cosas, la improcedencia de algunos de los rubros indemnizatorios requeridos, al menos considerado ello en el marco de un proceso expropiatorio, no se exhibe como óbice para considerar que quien resultó objetivamente perdedora es la demandada.

En pocas palabras, en el caso de la expropiación debe ponderarse prudencialmente la distribución de los gastos causídicos, de modo de no alterar la incolumidad del patrimonio del sujeto expropiado, tal cual dimana del concepto de “justa indemnización” ya referido. Es decir, que —por regla— el concepto de vencido debe ser fijado con una visión global del juicio y no por el simple análisis de los rubros que se tengan por admisibles.

11. Honorarios: con relación a los recursos impetrados contra los emolumentos regulados en la otra instancia a los profesionales actuantes en autos y toda vez que se revoca parcialmente la sentencia de grado, corresponde diferir su tratamiento para cuando medie una liquidación definitiva del monto de condena.

Por todo lo antedicho, propongo al acuerdo: revocar la sentencia de grado, en cuanto ha sido materia de agravio, admitir la indemnización por desvalorización del total del remanente no expropiado, debiendo incluirse en las sumas concedidas por ese rubro la cantidad de \$ 472.754.- de conformidad con el cálculo propuesto por el perito a fs. 598 vta., pto. II.3) y diferir la cuestión relativa a daños por



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

gastos de mudanza y adquisición de nuevas propiedades para la etapa de ejecución de sentencia. Las costas deben ser impuestas a la demandada (art. 62 del CCAyT). En ese sentido, expreso mi voto.

El **Dr. Esteban Centanaro** y el **Dr. Eduardo Ángel Russo**, por los fundamentos expuestos, adhieren al voto de la **Dra. Nélide Mabel Daniele**.

Por lo expuesto, el Tribunal resuelve: revocar la sentencia de grado, en lo que ha sido materia de agravio, admitir —por ende— la indemnización por desvalorización del total del remanente no expropiado, debiendo incluirse en las sumas concedidas por ese rubro la cantidad de \$ 472.754.- de conformidad con el cálculo propuesto por el perito a fs. 598 vta., pto. II.3) y diferir la cuestión relativa a daños por gastos de mudanza y adquisición de nuevas propiedades para la etapa de ejecución de sentencia. Las costas deben ser impuestas a la demandada (art. 62 del CCAyT).

Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase al juzgado de origen.