

Voces: EXPROPIACIÓN - INDEMNIZACIÓN EXPROPIATORIA - DAÑOS Y PERJUICIOS - RESPONSABILIDAD DEL ESTADO

Partes: U. R. M. y Q. M. A. y otros c/ Estado de la Provincia de Corrientes | acción contenciosa administrativa

Tribunal: Juzgado con competencia Administrativa de Corrientes

Sala/Juzgado: II

Fecha: 22-feb-2024

Cita: MJ-JU-M-150038-AR | MJJ150038

Producto: MJ

El hecho de que el Estado no inicie el juicio de expropiación no puede interpretarse como un cierre a la posibilidad de que los propietarios afectados reclamen en sede judicial si consideran que el valor de la indemnización no es adecuado y expresan su desacuerdo.

Sumario:

1.-El hecho de que el Estado no inicie el juicio de expropiación, no puede interpretarse como un cierre a la posibilidad de que los propietarios afectados reclamen en sede judicial cuando, más allá de aceptar la declaración de utilidad pública del inmueble, consideran que el valor de la indemnización no es adecuado y expresan ante la Administración su desacuerdo; una interpretación distinta sería contraria al derecho a la tutela judicial efectiva (arts. 18 º y 75 inc. 22 º de la CN. y 8 º y 25 º de la Convención Americana de Derechos Humanos -Pacto de San José de Costa Rica, con jerarquía constitucional).

2.-Toda vez que no hay ninguna constancia por la que hayan expresado conformidad sino que, por el contrario, se desprende que previamente presentaron sendas notas dejando constancia de que no había acuerdo con respecto al valor del inmueble y que no estaban conformes con el valor fijado por el Estado expropiante, por entender que no coincidía con su valor real de mercado, y, al momento de indicar los datos para el pago mediante transferencia, volvieron a dejar constancia de esa disconformidad, quien debió -antes de realizar el pago- haber iniciado el juicio de expropiación, siguiendo el trámite que establece la Ley 1487 º es el propio Estado Provincial, consignando, 'a disposición del expropiado y a título de indemnización provisional' el importe que había determinado el Cuerpo Pericial Expropiatorio (art. 22 º Ley 1487).

3.-Lo referido al monto de la indemnización por la expropiación de un bien puede revisarse judicialmente por esta vía procesal, cuando el Estado expropiante no inició el correspondiente juicio de expropiación a pesar de que la persona expropiada manifestó expresamente -y en

forma previa a percibir la suma de dinero- su disconformidad con el monto de indemnización que la Administración determinó en el procedimiento pues una interpretación contraria significaría una vulneración a las garantías constitucionales que protegen el derecho a la propiedad así como un menoscabo al derecho de acceso a justicia.

N.R: Se advierte que este fallo no se encuentra firme.

Corrientes, 22 de febrero de 2024.

VISTO: El expediente arriba citado, que tramita ante este Juzgado N° 2 con Competencia Administrativa, secretaría única; RESULTA:

I. U. R. M., M. A. Q., J. A. Q., J. M. Q., V. S. Q. y P. O. L. demandan al Estado Provincial (fs. 114/121).

Solicitan el reconocimiento y pago de la diferencia existente entre la indemnización fijada por el Cuerpo Pericial Expropiatorio y abonada por el Estado de la Provincia de Corrientes y el valor objetivo del bien expropiado, más intereses con tasa del segmento activo.

Cuentan que el Estado Provincial decidió la expropiación del inmueble ubicado en la Manzana 643 del Barrio Patono- lote 643/1 F de esta Capital Provincial, identificado en el plano de mensura 13.349 U como fracción 2, polígono B-C-D-E-F-G-J-I-B con una superficie total de 65.034,97 metros cuadrados e inscripto al Folio Real Matrícula 7004 del Departamento Capital "A", año 1992 a nombre de Q. J. A., C. J. A., M. U. R., Q. S. B., Q. J. M., Q. V. S., L. P. O. y/o quien resulte propietario.

Dicen que la expropiación fue dispuesta por ley 6483 del 22 de noviembre de 2018, promulgada por decreto 3066 del 7 de diciembre de 2018.

Relatan como antecedente que firmaron -el 6 de noviembre de 2018- un acta compromiso con el Subsecretario de Derechos Humanos de la Provincia por el que se comprometían a solicitar la suspensión de una orden de desalojo librada en el expediente penal N° 131214/15 en trámite por ante el Juzgado Correccional N° 2, lo que fue resuelto luego por la juez a cargo ordenando suspender la medida cautelar de desalojo del inmueble.

Manifiestan que el 22 de marzo de 2019 el Fiscal de Estado dispuso la conformación del Cuerpo Pericial Expropiatorio, quienes presentaron su dictamen el 7 de mayo de 2019 estableciendo que la tasación ascendía a la suma de \$ 350 (pesos trescientos cincuenta) el metro cuadrado.

Sostienen que expresaron categóricamente su disconformidad con la tasación realizada y que presentaron notas en fechas 31 de mayo y 12 de agosto del 2019 en ese sentido, las que acompañan como prueba.

Indican que igualmente el Poder Ejecutivo Provincial dispuso autorizar mediante decreto 3337/19 el pago en concepto de indemnización a los copropietarios de las sumas de dinero que en la demanda detalla.

Aclaran que al momento de percibir las sumas unilateralmente determinadas por el Poder Ejecutivo Provincial expresaron que se recibía a cuenta del monto que en definitiva se establezca judicialmente en el proceso respectivo.

Explican que se hicieron tasaciones -por los martilleros Horacio Ognio y Armando Vallejos- que revelan una notoria e injustificada diferencia entre el monto abonado en concepto de indemnización y el valor objetivo de mercado del bien expropiado.

Entienden que se les privó del inmueble mediante el pago de una indemnización que no se ajusta a las previsiones contenidas tanto en la Constitución Nacional como en la Provincial (arts.17 y 23, respectivamente).

Subrayan que el principio de la justa indemnización no puede ser vulnerado en modo alguno.

Expresan que el monto fijado como indemnización por el Cuerpo Pericial Expropiatorio se aparta groseramente del valor de mercado y por lo tanto no se ha respetado la garantía constitucional de que la indemnización sea justa, ni la garantía legal del artículo 14 de la ley 1487 que dispone que la indemnización comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación.

Detallan las tasaciones por metro cuadrado realizadas por el cuerpo pericial, el martillero Ognio, el martillero Vallejos y particular (ver fs. 118).

Concluyen que la indemnización fijada unilateralmente por el Estado Provincial es confiscatoria y el monto fijado no indemniza el valor objetivo del bien.

Entienden que el valor objetivo del bien hace referencia hoy al valor general de mercado, al valor real del bien objetivamente considerado.

Aclaran que su pretensión deriva de un acto expropiatorio del Estado Provincial y que está destinada a reclamar el pago de una indemnización ajustada al valor objetivo del bien pero no constituye un juicio de expropiación.

Como prueba acompaña:

-Documental (ver cargos de fecha 26/2/20, fs. 50 y 7/10/20, fs. 122).

Y, además ofrece:

- Documental en poder del demandado: original de recibos de los copropietarios expropiados con la reserva de que constituían pagos a cuenta (ésta prueba no se produjo); -Testimonial y reconocimiento de documentación: Horacio Ognio y Armando Vallejos (ver acta de audiencia final de fecha 6/11/23); -Instrumental: - expedientes administrativos 900-001956-2005 y 900-004878-2014 (ver cargo de fecha 7/11/23, fs. 233); - expedientes administrativos 010-06-02-00053/2019 y 160-00426/2019 (ver cargo de fecha 20/8/20, fs. 56); - expediente penal 131241/15 del Juzgado Correccional N° 2 (ver cargo de fecha 24/8/23, copias digitalizadas del 1/9/23 y constancia de fecha 5/9/23); - Pericial:informe de tasación (ver informes de fechas 9/10/23 y 22/10/23);

II. El Estado Provincial opone excepción de incompetencia y de defecto legal y

subsidiariamente contesta la demanda, solicitando su rechazo (fs.

172/178).

Sostiene que no se debe suma alguna a los demandantes en concepto de indemnización como integrativa de la ya abonada.

Aclara que la causa penal de usurpación que mencionan los demandantes pertenece a otra órbita y no tiene nada que ver con este proceso.

Explica que la ley 1487 obliga a formular dentro del marco administrativo la decisión estatal de hacer cumplir lo que legislativamente se resolvió mediante "Ley de Utilidad Pública", declarando sujeto a expropiación un bien y sometiénolo al procedimiento de tasación mediante el Cuerpo Pericial Expropiatorio, organismo que se crea para tasar el bien expropiado y así satisfacer en forma equitativa a los expropiados.

Señala que en ese mismo procedimiento los propietarios se avienen, es decir aceptan el valor, o en su defecto lo deben hacer saber a la Administración y no reciben el pago. En este último caso, debe iniciarse el juicio de expropiación, consignando la suma ofrecida a los expropiados y continuando con el trámite de discusión del monto indemnizatorio.

Resalta que los expropiados han sido partícipes de todo el proceso expropiatorio y no consta en el expediente administrativo que se hayan opuesto ni hayan expresado disconformidad antes de percibir el dinero de la indemnización, por el contrario, han aceptado, recibido y fueron beneficiarios cada uno de los montos conforme la distribución porcentual que les haya pertenecido.

Dice que éste reclamo no se ajusta al procedimiento especial que establece la ley 1487, donde es el expropiante quien inicia el juicio por expropiación y consigna el precio de la indemnización en el juicio pertinente.

Considera de aplicación la teoría de los actos propios porque los demandantes fueron parte y beneficiarios del acto que luego señalan de ilegítimo.

Relata que se dictó la ley 6483 del 22 de noviembre de 2018, promulgada por decreto 3066 del 7 de diciembre de 2018 y luego por decreto 3336 del 25 de noviembre de 2019 se autorizó el pago a los expropiados, todos actos de la Administración que no han sido cuestionados ni atacados por los demandantes y no han sido declarados ilegítimos, mas bien han sido consentidos y ejecutoriados.

Concluye que cualquier reclamo posterior al pago de la indemnización dentro del trámite administrativo encuadra en la etapa del avenimiento, del consentimiento de los expropiados en recibir el dinero ofrecido por el Estado, de lo contrario los expropiados no perciben la suma porque no aceptan el monto fijado por el Cuerpo Pericial Expropiatorio.

Agrega que en ese caso sí es obligación del expropiante iniciar el pertinente juicio expropiatorio donde se pone a disposición de los expropiados el monto consignado como monto de la indemnización que lo pueden retirar y continuar con el juicio.

Como prueba ofrece: - expediente administrativo 010-06-02-0053/2019 (ver cargo de fecha

20/8/20).

III. Mediante Resolución Administrativa 46/23 se rechazaron las excepciones de incompetencia y defecto legal (fs.182/184).

El 28 de agosto de 2023 se realizó la audiencia preliminar y el 6 de noviembre de 2023 la audiencia final. Producida la prueba ofrecida por las partes, alegaron sobre sus derechos en la audiencia y luego se paso para el dictado de la sentencia (fs. 231).

CONSIDERANDO:

I. En primer lugar se recuerda que pueden desecharse las alegaciones y pruebas que sean innecesarias o inconducentes con relación al objeto del proceso (Conf. fallos 262:222, 304:819 y 316:2908, entre otros).

II. En el presente caso las partes concuerdan en cuanto a la expropiación del terreno identificado en la demanda y también coinciden en cuanto a sus propietarios.

Tampoco existe controversia en cuanto a la validez de la ley que declaró de utilidad pública el terreno ni del decreto que promulgó dicha ley -ley 6483 y decreto 3066/18-.

En cambio, disienten en lo razonable y justo del monto recibido como pago de la indemnización correspondiente a la expropiación.

En este sentido, los demandantes sostienen que existe una diferencia entre el monto abonado y el valor objetivo de mercado del bien expropiado.

Alegan que siempre expresaron su disconformidad con el monto de la indemnización y que lo recibido como pago fue a cuenta del monto definitivo a establecerse judicialmente.

Por su parte el Estado Provincial sostiene que no se debe suma alguna y que la expropiación se realizó conforme a la ley 1487 con sus modificatorias.

Además resalta que las personas demandantes aceptaron la expropiación y recibieron la indemnización, por lo que no pueden pretender reclamar por otra vía que no sea la establecida por la ley para las expropiaciones.

Veamos entonces la prueba producida a fin de analizar los planteos de las partes y si corresponde hacer lugar a la pretensión de los demandantes.

III. Del expediente administrativo en el que tramitó la expropiación De las constancias del expediente administrativo 160-00426-2019 y acumulados donde tramitó la expropiación surge que:

- por ley 6483 del 22 de noviembre de 2018 -publicada en el B.O.27.731 el 11 de diciembre de 2018- se declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble ubicado la Manzana 643 del Barrio Patono- lote 643/1 F del Departamento Capital de la Provincia de Corrientes, identificados conforme plano de mensura 13.349 U como fracción 2, polígono B-C-D-E-F-G-J-I-B constante de una superficie total de 65.034,97 metros cuadrados e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en mayor extensión al Folio Real Matrícula 7004 del Departamento

Capital "A", año 1992 a nombre de: Q. J. A., C. J. A., M. U. R., Q. S. B., Q. J. M., Q. V. S., L. P. O. y/o quien resulte propietario (art. 1).

Se indicó además que el objeto de la expropiación consistía en la división y parcelamiento de los inmuebles a los fines de su donación a quienes eran los poseedores o tenedores en ese momento, la urbanización y erradicación de viviendas precarias y la posterior construcción de viviendas (art. 2) (fs. 6 y 11); - por decreto 3066 del 7 de diciembre de 2018 se promulgó la ley 6483 (fs.

4);

- el 7 de mayo de 2019 presentó su informe del Cuerpo Pericial Expropiatorio haciendo una tasación del inmueble que ascendía a la suma de \$ 350 (pesos trescientos cincuenta) el metro cuadrado. Se explicó que para llegar a esa conclusión se tuvo en cuenta la ubicación, tipo de servicios que cuenta, estado del terreno, etc.

Se detalló que la valuación fiscal según la Dirección General de Catastro de la Provincia es de \$ 63.310,65, en cuanto a las infraestructuras y servicios aclaró que cuenta con redes eléctricas con instalación clandestina y cableado irregular, posee agua potable también con conexiones clandestinas y no posee servicio de cloaca, la recolección de residuos es sobre la calle pavimentada "José Ramón Vidal", las construcciones existentes son en su mayoría precarias y que en todo su perímetro son calles de tierra no delimitadas sin vereda (fs. 7/8); - por decreto 3065 del 23 de octubre de 2019 se aprobó la modificación presupuestaria de gastos a fin de afrontar la indemnización en concepto de expropiación de acuerdo a la ley 6483 (fs. 15/16); - la Asesoría Legal del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos determinó el porcentaje que le correspondería a cada propietario del inmueble expropiado y se agregó cuadro detallando los montos de indemnización (fs.

19/20);

- se agregaron comprobantes de contabilidad del gasto del Ministerio de Hacienda y Finanzas (fs. 21/48); - por decreto 3337 del 25 de noviembre de 2019 se autorizó el pago en concepto de indemnización a los expropiados (fs. 52/55); - se agregó certificado valuatorio del inmueble e informe de estado de dominio del RPI (fs. 61/69); - se agregaron comprobantes de pago y constancias de pago por transferencia bancaria a los expropiados (fs. 115/128).

A su vez, de la documental acompañada por los demandantes surge que:

- el 15 de agosto de 2019 presentaron ante el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos una nota señalando que "en virtud de que no se ha llegado a ningún acuerdo que se fijara en conjunto y que siendo nosotros todavía los propietarios del inmueble, en cuanto que el Estado no ha tomado posesión de los terrenos usurpados pues aún habiendo una ley al respecto ello no ha adquirido efectividad en tanto que no se ha efectivizado la previa indemnización unilateralmente fijada por la autoridad provincial (o sea la previa indemnización que establece la Constitución de la Provincia de Corrientes). Por todo ello nos vemos en la necesidad de intimar al Poder Ejecutivo a través vuestro para que en el plazo de 30 días haga efectiva la indemnización y la posesión antes referenciada, bajo apercibimiento de continuar con la persecución penal de los usurpadores de nuestra propiedad y de reiterar el más inmediato desalojo de todos ellos (.) (fs. 24 de este expediente).

En la misma nota dejaron "expresa constancia de nuestra más firme disconformidad con el exiguo monto de la indemnización establecida por el Estado de la Provincia de Corrientes, lo que habrá de generar sin lugar a duda de nuestra parte la iniciación del proceso tendiente a fijar judicialmente un monto indemnizatorio que se compadezca con los valores reales del inmueble usurpado" (fs. 24).

- los aquí demandantes firmaron las autorizaciones de acreditación de pagos de la Tesorería General de la Provincia a las cuentas que ahí denunciaron.

Al firmar dejaron sentado que "lo percibido era a cuenta del monto que en definitiva se establezca judicialmente en el proceso respectivo" (fs. 11/17 y 59/72);

- acompañaron copia de cédula y resolución del Juzgado Correccional Nº 2 en la causa 131214/15 "Garay Cesar Augusto s/ Dcia. P/ sup.UsurpaciónCapital" por la que se resolvió suspender el desalojo del inmueble en cuestión (fs.

44/47);

- adjuntaron informes de tasación del Martillero Público Horacio Ognio del 20 de diciembre de 2018 y del 5 de noviembre de 2019 informando como valor de venta \$ 1.300 y \$2.000 el metro cuadrado respectivamente. En ambos informes se detalló que se trata de un terreno sin mejoras con partes muy bajas y que "el inmueble se encuentra ubicado en una zona de bajo nivel social y apto para construcciones de casas tipo INVICO", agregó que cuenta con servicios de agua, luz, cloaca, pavimento y transporte de colectivos, (fs. 70/71); - también ofrecieron adjunto informe de tasación del Martillero y Corredor Público Armando Vallejos de fecha 10 de enero de 2020.

De su informe surge que se trata de una fracción de tierra en zona urbana con suelo seco y firme de forma irregular. En cuanto a infraestructuras y servicios indica alumbrado público, agua corriente, pavimento asfáltico, recolección de residuos, red de cloacas, red de video cable, transporte público, red telefónica, ripio o mejora de calle. Respecto al entorno señala como característica del área: residencial, calidad edilicia: regular, calidad urbana: buena/regular, densidad poblacional: 60 %, nivel socio económico: medio/bajo. Informe del valor: total \$ 120.000.000, valor por m² \$ 1.845,16.

IV. Del trámite previsto por la ley 1487 de expropiaciones y el juicio de expropiación Recordemos que la expropiación es el medio jurídico en cuyo mérito el Estado obtiene que un bien sea transferido a otro por causa de utilidad pública, previa indemnización. Asimismo, se ha dicho que por tratarse de una limitación a la propiedad privada, "todo aquello que tienda a alterar la inviolabilidad del derecho de propiedad, que garantiza la Constitución, debe interpretarse en pro del expropiado." ya que "... el interés público no es título que autorice el apoderamiento gratuito de la propiedad ajena, en todo o en parte." (conf.

Marienhoff, Miguel S., Tratado de derecho administrativo, Abeledo Perrot, Bs.

As., 2008, Tomo IV, p. 127 y 134).

El artículo 17 de la Constitución Nacional establece que la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. Y que la expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente

indemnizada.

Por su parte la Constitución Provincial regula en similar sentido en su artículo 23.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que el artículo 17 de la Constitución Nacional establece la garantía de la inviolabilidad de la propiedad y prohíbe la confiscación y ése es el marco jurídico que no puede ser alterado por normas infraconstitucionales (Fallos:343:1146).

Por su parte, la ley 1487, que establece el Régimen de las Expropiaciones en la Provincia de Corrientes, prescribe que la indemnización "sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante." (art. 12, ley 1487).

Además establece que "declarado de utilidad pública un bien háyase iniciado o no el juicio respectivo el expropiante podrá adquirir directamente del expropiado dentro del valor máximo que en concepto de indemnización total estime el Cuerpo Pericial Expropiatorio [...] A ese fin, o sea a la determinación del valor real del bien, a la fecha indicada se constituirá el Cuerpo Pericial Expropiatorio, el que se integrará con cinco (5) miembros: un ingeniero, un agrimensor, un agrónomo, un arquitecto y un martillero y/o rematador, los que deberán expedirse fundadamente dentro de los quince días (15) de su constitución." (art. 18, ley 1487, modificado por ley 3876).

En cuanto al procedimiento regula que "cuando no haya avenimiento en el caso previsto en el artículo décimo octavo [...] el expropiante ordenará la iniciación del juicio respectivo consignando a cuenta del precio, ante el juez del lugar donde se encuentre el bien, el importe equivalente a su valuación fiscal hasta el máximo autorizado por el artículo citado y obtendrá su inmediata posesión. La litis se anotará en el Registro de la Propiedad quedando desde ese momento indisponible el bien" (art. 20, ley 1487, el subrayado fue agregado).

Ahora bien, la ley establece el procedimiento que corresponde para el caso en que no haya avenimiento de la parte expropiada, que no surge se haya seguido en este caso.

Sin embargo, quien debe iniciar el juicio de expropiación, presentando la demanda ante el juzgado competente, es el propio Estado expropiante. Entonces, no puede cargarse sobre las personas expropiadas este incumplimiento.

Especialmente, debo destacar que en el caso el Estado sostiene que hubo un avenimiento por parte de los expropiados.

Sin embargo de la prueba producida no surge en modo alguno que esto haya sido así.

En el expediente administrativo no hay ninguna constancia de que los expropiados hayan consentido, concordado, consensuado, se hayan resignado o hayan estado conformes (ver Real Academia Española, significado de "avenir") con el valor que la Administración Pública ofreció pagar como indemnización expropiatoria.

En efecto, no hay ninguna constancia por la que hayan expresado conformidad sino que, por el contrario, se desprende que previamente presentaron sendas notas dejando constancia de

que no había acuerdo con respecto al valor del inmueble y que no estaban conformes con el valor fijado por el Estado expropiante, por entender que no coincidía con su valor real de mercado. Y, al momento de indicar los datos para el pago mediante transferencia, volvieron a dejar constancia de esa disconformidad.

Entonces, quien debió -antes de realizar el pago- haber iniciado el juicio de expropiación, siguiendo el trámite que establece la ley 1487 es el propio Estado Provincial, consignando, "a disposición del expropiado y a título de indemnización provisional" el importe que había determinado el Cuerpo Pericial Expropiatorio (art. 22 ley 1487).

Es decir que en ese caso también el expropiado podría haber contado con la indemnización previa -como exige la Constitución Nacional en su artículo 17 y la Provincial en el artículo 23- aunque provisional y a resultas de lo que resultara del juicio.

El hecho de que el Estado no inicie el juicio de expropiación, no puede interpretarse como un cierre a la posibilidad de que los propietarios afectados reclamen en sede judicial cuando, más allá de aceptar la declaración de utilidad pública del inmueble, consideran que el valor de la indemnización no es adecuado y expresan ante la Administración su desacuerdo.

Una interpretación distinta sería contraria al derecho a la tutela judicial efectiva (arts. 18 y 75 inc. 22 de la CN y 8 y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos -Pacto de San José de Costa Rica, con jerarquía constitucional).

En este caso surge que, precisamente, luego de que los propietarios expropiados manifestaron su desacuerdo con el valor del bien fijado, el procedimiento de la expropiación siguió adelante, el expropiante no inició el juicio de expropiación respectivo y, a pesar de eso, tomó la posesión del inmueble.

Es decir, la disconformidad con el valor fijado fue comunicada por los expropiados al expropiante, sin que surja que se les haya dado respuesta alguna (ver fs.24/25 y 59).

Así, es claro que lo referido al monto de la indemnización por la expropiación de un bien puede revisarse judicialmente por esta vía procesal, cuando el Estado expropiante no inició el correspondiente juicio de expropiación a pesar de que la persona expropiada manifestó expresamente -y en forma previa a percibir la suma de dinero- su disconformidad con el monto de indemnización que la Administración determinó en el procedimiento.

Como dijimos, una interpretación contraria significaría una vulneración a las garantías constitucionales que protegen el derecho a la propiedad así como un menoscabo al derecho de acceso a justicia.

Por último, entiendo que no puede hacerse lugar al planteo del Estado Provincial referido a que los demandantes no impugnaron la ley expropiatoria ni los decretos por los que se dispuso el monto a abonar.

Esto, porque la ley de expropiaciones establece un procedimiento especial distinto al genérico del Código de Procedimientos Administrativos -ley 3460. Y no prevé que deban impugnarse los decretos por los que se fija el monto indemnizatorio. Por el contrario prevé expresamente que, si la persona expropiada no presta su consentimiento o se aviene al monto, es el Estado quien debe iniciar el juicio de expropiación, cosa que en el caso no hizo.

Entonces, es el propio Estado quien incumplió el procedimiento que la ley especial exige.

En otro orden de ideas, tampoco los apoderados del Estado interpusieron en este juicio una excepción de falta de habilitación de la instancia judicial por no haberse agotado la vía administrativa, por lo que no se corrió traslado del planteo a los demandantes. Entonces, en resguardo del derecho de defensa, tampoco corresponde hacer lugar a este planteo al tratar la cuestión de fondo en la sentencia.

Resuelto este primer aspecto, veamos entonces lo relativo al monto de la indemnización.

V. Del monto de la indemnización por la expropiación del inmueble Recordemos que la expropiación es un claro ejemplo de la responsabilidad del Estado por su actividad lícita.

La propia Constitución establece que, cuando la ley declara de utilidad pública un bien, puede privarse a una persona de su propiedad, pero siempre previa indemnización.

Se ha dicho que, así como la declaración de utilidad pública vincula el sacrificio del interés particular al logro del bien común y concreta la función social del derecho de propiedad con las obligaciones del ciudadano derivadas de la justicia legal, la indemnización viene a ser la materialización de la justicia distributiva, que se expresa como la contribución igualitaria ante las cargas públicas, con base en el artículo 16 de la Constitución Nacional. Y que en ese sentido, la doctrina ha admitido pacíficamente que la indemnización debe ser justa, actual, integral y previa (conf. García Pullés Fernando- Lecciones de Derecho Administrativo, Abeledo Perrot, CABA, 2015, p. 471, el destacado fue agregado).

La CSJN tiene dicho que para que la ejecución de la expropiación no caiga en el ámbito prohibido de la confiscación, la Constitución Nacional exige el inexcusable pago previo de la indemnización, que debe ser justa, actual e íntegra.

Y agrega que "para cumplir la exigencia constitucional de justicia, actualidad e integralidad de la indemnización pueden seguirse numerosos métodos, a condición de tener siempre presente que son meros instrumentos al servicio de la máxima de afianzar la justicia consagrada en el Preámbulo y respetar la inviolabilidad de la propiedad prevista en el artículo 17 de la Constitución. Tales instrumentos no están sujetos a un criterio de verdad o falsedad sino que se validan según un parámetro de utilidad o inutilidad para mantener razonablemente inalterada la reparación debida." (Fallos:343:1146).

En este expediente, presentó su informe el perito designado en esta causa, el que indicó un valor de mercado del bien al 9 de octubre de 2023 de \$ 916.250.520. Luego, ante la impugnación de este informe por los demandantes, el perito ratificó el primero pero adecuó el monto de la valuación al 10 de diciembre de 2019, determinando la suma de \$ 125.438,86 (ver informes del 9/10/23 y 22/10/23).

Explicó que para retrotraer el valor actual del inmueble a la fecha del 10 de diciembre de 2019 se tomaron valores de referencia (indicador UVA, indicador CAC y el valor del dólar oficial minorista, indicando detalladamente las operaciones matemáticas realizadas y su resultado). Luego, se dividió el valor actual del inmueble por los valores de referencia de cada índice al momento actual, las que al multiplicar por el valor de las unidades de referencia (al 10/12/19) dieron el valor retrotraído buscado aproximado (ver informe del 22/10/23).

En su informe detalló: ". 3. TIPO DE TASACIÓN: Análisis de Valor de Mercado. 4. TRABAJOS REALIZADOS: Se realizó la valuación del inmueble teniendo en cuenta el valor de mercado del terreno a tasar, sin los componentes constructivos plantados y adheridos en el mismo. 5. NORMATIVA y MÉTODOS TÉCNICAS EMPLEADOS: Para llevar a cabo este trabajo, empleare el método comparativo directo. Este enfoque se basa en examinar las propiedades similares al bien que estamos estudiando, teniendo en cuenta sus particularidades, características y finalidades. Los valores resultantes de las ecuaciones, junto con la aplicación de los coeficientes correctivos pertinentes, se convierten en referencias válidas para determinar el valor de mercado en la zona de las propiedades. Cuando realice las comparaciones entre el inmueble en análisis y sus comparables, considere cuidadosamente varios coeficientes de homogeneización, a saber:ubicación relativa, aptitud edilicia, morfología y proporcionalidad. Para ello, tuvimos en cuenta el porcentaje de incidencia de cada uno de estos coeficientes, al comparar el inmueble objeto de estudio con sus antecedentes. Este proceso nos permitió calcular un precio corregido promedio por metro cuadrado en base a las propiedades comparables. Posteriormente, dedujimos el costo de rellenado del terreno del precio total del inmueble objeto de estudio, lo que nos llevó al valor de tasación. DETALLES DE LA PROPIEDAD [...] MEDIDAS Y SUPERFICIE del TERRENO- Terreno de Morfología irregular con 65.044 m² de superficie. 4. SERVICIOS DISPONIBLES DEL INMUEBLE - Por estar ubicado en una zona urbanísticamente en procesos de consolidación cuenta con los servicios públicos de: red de agua potable y energía eléctrica en forma irregular. No cuenta con cloacas. 5. ANÁLISIS URBANÍSTICO: El inmueble se ubica dentro del barrio Patono. Se trata de un área predominante de densidad baja con casas habitacionales de una planta de materiales precarios. La mayoría de las calles son de tierra. 6. EXPECTATIVA DE CRECIMIENTO DE LA ZONA - La zona no se encuentra consolidada en el uso del suelo. 7. RIESGO DE INUNDACIÓN: A raíz de las distintas cotas del terreno, el riesgo de inundación es elevado. 8. SUELO: Seco y firme 9. FORMA DEL TERRENO:Irregular 10. NIVEL RESPECTO A LA CALLE: presenta desniveles importantes respecto a los niveles de calle/pasajes del barrio. 11. TIPOLOGÍA y CARACTERÍSTICAS: Terreno de morfología y topografía irregular en cuanto a desniveles de tierra zonas de bajos, media loma y loma. 12. OCUPACIÓN - Al momento de este informe se encuentra ocupado. 13. TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES: En la zona se detectan edificaciones de una planta, en su mayoría de destino unifamiliar habitacional de características constructivas precarias. 14. CALIDAD EDILICIA DEL ÁREA:-Baja 15. DENSIDAD POBLACIONAL:Baja 16. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO DEL ENTORNO: Bajo 17. CALIDAD DE LINDEROS:Desvalorizantes".

Por otro lado, el perito destacó las características de la ubicación del terreno, precisando que tuvo en cuenta que "el terreno objeto de estudio, es en gran parte la mayor extensión del barrio popular patono, que en su totalidad se encuentra habitado por 209 familias, según el Relevamiento de Barrios Populares. Al ser un barrio popular y no estar planificada su urbanización, la mayoría de los servicios existentes son irregulares, agua y luz, observándose conexiones irregulares e inexistencia de medidores. No existen cloacas en el terreno, se denotan a simple vista la existencia de pozos negros en las casas precarias instaladas en el terreno bajo estudio." (ver informe presentado el 9 de octubre de 2023).

Explicó en forma detallada los métodos y técnicas empleados.

Del análisis de la prueba producida, surge evidente la excesiva desproporción entre el monto que determinó el Cuerpo de Peritos Expropiatorio con la tasación realizada tanto por los martilleros públicos contratados en forma privada (acompañados con la demanda) como con el

informe del perito designado en estas actuaciones.

Y si bien este último en su informe manifiesta que el valor obtenido es una aproximación porque no realizó la inspección del inmueble en la fecha de la expropiación, esto es en el año 2019, explica que la confección de su informe se realiza suponiendo que el inmueble y su entorno son similares a las características y entorno actuales.

Y, a su vez, estas características y entorno destacadas en el informe pericial coinciden con las expuestas en el informe realizado por el Cuerpo de Peritos, tanto en lo referente a la infraestructura y servicios como infraestructura vial. Es decir, en ambos surge que tanto el servicio de agua como de red eléctrica son irregulares y/o clandestinas, que no poseen cloacas, que las calles son en su mayoría de tierra y que las construcciones existentes son precarias.

No desconozco la importancia que reviste la tasación que realiza el Cuerpo de Peritos Expropiatorio, sin embargo no surge en el caso justificada tanta diferencia en las sumas que arroja su informe con respecto al del perito designado.

Especialmente, es necesario destacar que los apoderados del Estado no objetaron ni cuestionaron de ninguna manera la pericia practicada en esta causa, ni en su procedimiento ni en sus conclusiones.

Se suma a esto el hecho de que el perito -designado en este expediente- puso de manifiesto que el informe del Cuerpo de Peritos Expropiatorio carece de detalle de método, coeficientes y comparables o antecedentes utilizados (ver pericia, informe del 22 de octubre de 2023).

En síntesis, tanto el informe del perito designado en esta causa como el del Cuerpo Pericial Expropiatorio coinciden en la evaluación respecto de las características del terreno, pero el informe del perito en esta causa hace un examen más amplio analizando la expectativa de crecimiento de la zona, características de la ubicación del terreno, riesgo de inundación, etc. además de explicar el tipo de tasación, los trabajos realizados y las normativas y métodos empleados. Y llega a un valor muy distinto, muy superior. Mientras que, como se dijo, sus conclusiones y procedimiento empleado no han sido cuestionados por el Estado, que no contestó el traslado de la pericia.

Por lo tanto, no aparece justificado el valor del monto de la indemnización asignada para la expropiación.

Por otro lado, se recibió como prueba el expediente penal PEX 131214/15 en trámite ante el Juzgado en lo Correccional N° 2 -hoy Juzgado de Garantías N° 2- que tramitaba el desalojo por usurpación del inmueble en cuestión en esta causa (en el que se ordenó el desalojo en carácter de medida cautelar y luego esa medida fue suspendida) (ver copias del expediente digital de fecha 1/9/23).

Teniendo en cuenta todo lo analizado considero que se debe hacer lugar a la pretensión de los demandantes de que se les reconozca y abone la diferencia entre lo que percibieron como monto expropiatorio y el valor real del bien expropiado, atendiendo al informe pericial practicado en este expediente, que no fue cuestionado por el Estado Provincial.

De la pericia surge un monto de \$ 125.541.438,86 al 10 de diciembre de 2019, esto es un

valor de \$ 1.930,10 el metro cuadrado (valor promedio final luego de realizar distintos métodos para retrotraer el valor actual del inmueble a la fecha del pago del monto expropiatorio).

A ese monto debemos restarle el monto que fue abonado a los expropiados. Y, a la suma que resulte, debemos sumarle los intereses, desde la fecha de la expropiación -utilizada para realizar la tasación, 10 de diciembre de 2019- hasta la fecha en que se haga efectivo el pago, calculados a tasa pasiva que para uso judicial proporciona el Banco Central de la República Argentina. Esa tasa es la que, de acuerdo a la jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia, es aplicable cuando se condena al Estado al pago de sumas de dinero (conf. STJ sent. proc. adm.8/08 y 37/10, entre otras).

En la misma línea, la Corte Suprema de Justicia estableció como regla la aplicación de la tasa pasiva que publica mensualmente el BCRA, excepto, por ejemplo, que el expropiado demuestre que debió acudir a una institución bancaria para proveerse del capital adeudado, caso en el cual se podría acudir a una tasa superior (conf. fallos 315:441 y 329:5467), situación que no se da en el presente caso.

VI. En cuanto a las costas, estimo que corresponde imponerlas a la demandada, por no existir elementos que permitan apartarse del principio general (art. 333 del CPCyC).

VII. Además, corresponde regular los honorarios de el/la perito.

Se constata que ha intervenido confeccionando el informe de tasación judicial, el que fue presentado de forma oportuna -tanto el informe como la posterior explicación-.

Realizó valuación del inmueble en cuestión, detallando ubicación, medidas, suelo, ocupación, entre otros datos de la propiedad. Acompañó planillas comparativas e imágenes satelitales.

Entonces, tomando en consideración el monto del interés económico comprometido en la demanda, la celeridad para realizar su tarea, la naturaleza y complejidad de las tareas realizadas y el mérito por la labor profesional, entiendo prudente fijar sus honorarios en una suma equivalente al monto mínimo de . "jus" establecido en el artículo 18 inc, a), b) y c) de la ley 5822.

En consecuencia, corresponde regularle sus honorarios profesionales en la suma de (\$.).

Por los fundamentos expuestos, RESUELVO:

1°) HACER LUGAR a la demanda, ordenando al Estado Provincial abone a U. R. M., M. A. Q., J. A. Q., J. M. Q., V. S. Q. y P. O. L. la suma de \$ 125.541.438,86 (pesos ciento veinticinco millones quinientos cuarenta y un mil cuatrocientos treinta y ocho con ochenta y seis centavos) -descontando el monto ya percibido por cada expropiado- más intereses a calcularse a tasa pasiva del BCRA desde el 10 de diciembre de 2019 hasta el efectivo pago. El monto debe ser dividido entre los demandantes en los porcentajes que correspondan como ex propietarios del inmueble expropiado por ley 6483 y debe ser especificado en la planilla a presentar.

2°) Imponer las costas a la demandada. Se intima a los profesionales intervinientes que acrediten su condición ante la AFIP bajo apercibimiento de regularles honorarios como monotributistas.

3°) Regular los honorarios del perito Juan Ignacio Fraga, en la suma de (\$.). Los montos regulados generarán desde su regulación hasta su efectivo pago, un interés a calcularse a tasa activa del Banco Nación Argentina -cartera general o similar que la sustituya (art. 56 de la ley 5822).

4°) Notificar por FORUM.

Dra. MARÍA BELÉN GÜEMES

JUEZ

JUZ. CON COMPETENCIA ADMINISTRATIVA N° 2

Dra. CLAUDIA LILIANA SOSA DE COSTANTINI

SECRETARIA ACTUARIA

JUZ. CON COMPETENCIA ADMINISTRATIVA N° 2

INCLUIDO EN EL LIBRO DE NOTIFICACIONES