

EXPROPIACIÓN; CIUDAD DE BUENOS AIRES;
 OCUPACIÓN TEMPORÁNEA DE UN BIEN;
 INDEMNIZACIÓN; MONTO; FIJACIÓN; PAUTAS;
 BANCO CIUDAD; INTERVENCIÓN; OBLIGATORIEDAD;
 DICTAMEN; FALTA DE CARÁCTER VINCULANTE;
 APARTAMIENTO; ADMISIBILIDAD*

DOCTRINA:

1) *Si bien, a tenor de lo dispuesto en el art. 10 de la ley 238, aplicable al proceso de ocupación temporánea de un bien, no cabe duda de que para la determinación del monto de la indemnización que debe abonarse al titular del mismo, la intervención del Banco Ciudad resulta obligatoria, en razón de su especialidad técnica en materia de tasaciones, no es menos cierto que el informe producido por dicha entidad no resulta vinculante para el juez, que puede apartarse de sus conclusiones cuando, como en el caso, existen*

fundados motivos técnicos o legales que lo justifican.

2) *De acuerdo a la ley 238, la indemnización que el Estado debe abonar en caso de ocupación temporánea está destinada a resarcir al particular el valor de uso de un bien de su propiedad del cual se vio privado, a consecuencia de su calificación de utilidad pública, por lo cual, la misma debe necesariamente comprender el precio que fija el mercado para su utilización, pues, de lo contrario, se vulneraría el art. 12, inc. 5º de la CCBA.*

3) *A efectos de determinar la indem-*

*Publicado en *El Derecho* del 8/4/2003, fallo 51.963.

nización que el Estado debe abonar al titular de un inmueble afectado a ocupación temporánea, resulta necesario tener en cuenta todos los factores que inciden en la denominación del valor del bien declarado de utilidad pública, que no se limitan a sus características físicas o constructivas, sino que comprenden otros

aspectos, tales como el valor de mercado y la zona en que el predio se encuentra ubicado. R. C.

CCont. Adm. y Trib. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Sala I, diciembre 20 de 2002. Autos: “GCBA c. Corradini, Augusto R., Hugo J. y Alberto A., Picovsky de Corradini, Sara s/ otros”.

En la ciudad de Buenos Aires, a los 20 días del mes de diciembre del año dos mil dos, se reúnen en Acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Dres. *Inés M. Weinberg* y *Carlos F. Balbín*, para conocer en el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 332, contra la sentencia de fs. 318/326, dictada en los autos “GCBA c. Augusto Raúl Corradini, Hugo Jorge y Alberto Ángel, Sara Picovsky de Corradini sobre otros”, expediente N° 397/2000, y habiéndose practicado el sorteo pertinente resulta que debe observarse el siguiente orden: Dr. *Carlos F. Balbín* y Dra. *Inés M. Weinberg*, resolviendo plantear y votar la siguiente cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada?

A la cuestión planteada el doctor *Balbín* dijo:

I. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires promovió, por ante el Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires –en virtud de lo establecido en la Cláusula Transitoria Tercera de la ley 238 [EDLA, 2000-B-815]–, demanda por ocupación temporánea respecto del inmueble sito en la calle Álvarez Jonte N° 5075 de la Ciudad, siendo los propietarios Raúl Augusto, Alberto Ángel y Hugo Jorge Corradini y Sara Picovsky de Corradini.

Señaló el actor que, en el referido inmueble, funciona la Escuela Municipal de Comercio N° 33, D. E. N° 18, “Maipú” y que, en virtud de lo establecido en la ley 280 [EDLA, 2000-A-854] se lo declaró de utilidad pública, autorizándose al Poder Ejecutivo a afectarlo a ocupación temporánea con destino a establecimiento educacional. Por su parte, a través del decreto 118, el Jefe de Gobierno dispuso la afectación del inmueble por un plazo de dos años.

A fs. 1012 se acompañó la tasación del inmueble efectuada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires que, en los términos de la ley 238, actúa como tasador de los bienes sujetos a ocupación temporánea. En ésta se estableció que corresponde a la Ciudad pagar un canon de alquiler mensual de \$ 4.700, por un plazo de 24 meses, monto que asciende a una suma total de \$ 112.800. De conformidad con las constancias de fs. 37 y 51, el referido importe fue depositado en consignación, de acuerdo a lo establecido en el art. 14, inc. c) del cuerpo legal citado precedentemente.

Se expresó en el escrito de demanda que, atendiendo a lo prescripto en el art. 11 de la ley 238, la actora procedió a notificar el avenimiento al propieta-

rio, quien rechazó la oferta indemnizatoria. Sostuvo, entonces, que correspondía otorgarle inmediatamente la posesión del bien, toda vez que se encontraban cumplidos los requisitos legales.

Finalmente, puso de manifiesto que en los autos caratulados “Corradini, Augusto y otros c. Ciudad de Buenos Aires y otro s/ desalojo anticipado” [ED, 188-745] –que tramita por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nº 53– recayó sentencia definitiva el 18 de marzo de 1999, ordenándose el desalojo, en tanto el 16 de febrero de 2000 se dispuso el lanzamiento, encontrándose en trámite el respectivo mandamiento. En consecuencia, se requirió que se comunique al juez de esa causa la iniciación de la presente acción.

A fs. 30/32 el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires resolvió dar trámite a la demanda y dispuso su traslado por el término de 10 días, de conformidad con lo establecido en el art. 14, inc. a) de la ley 238.

Una vez que se acreditó en autos el depósito de la indemnización fijada, el Tribunal otorgó a la actora la posesión judicial del inmueble a fs. 57.

A fs. 59/65 se presentaron Raúl Alberto Corradini, Hugo Jorge Corradini, Alberto Ángel Corradini y Sara Picovsky de Corradini y contestaron demanda. Relataron los demandados que son titulares dominiales del inmueble sito en Álvarez Jonte Nº 5075, donde funciona la Escuela Municipal de Comercio Nº 33, D. E. Nº 18 “Maipú”, que originalmente alquilaban al Ministerio de Educación y luego a la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. El último contrato de locación se suscribió el 23 de diciembre de 1991, por un plazo de dos años, con opción a prórroga por tres años más, de manera que concluyó el 1º de marzo de 1997. Sin perjuicio de esa circunstancia, sostuvieron los accionados que la actora continuó haciendo uso del bien en los términos del art. 1622 del Cód. Civil, aunque sin abonar los alquileres mensuales correspondientes a los tres últimos años, salvo un pago a cuenta del total adeudado.

Expresaron que antes del vencimiento del contrato de locación, había iniciado juicio de desalojo anticipado en la causa “Corradini, Augusto y otros c. Ciudad de Buenos Aires s/ desalojo anticipado”, que tramitó por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nº 53. En esa causa se obtuvo sentencia firme de desalojo y se ordenó el respectivo lanzamiento, de manera que, a su entender, esa decisión había generado derechos subjetivos definitivamente incorporados a su patrimonio que se verían vulnerados por la promoción de la presente acción.

Manifestaron que el Superior Tribunal de la Ciudad de Buenos Aires resultaba incompetente para conocer en autos, puesto que la cláusula transitoria de la ley 238 sólo se aplica a los supuestos en los que la Ciudad deba ocupar un inmueble y no así cuando tiene la posesión de los mismos y debe restituirlos a sus propietarios –como ocurre, a su entender, en el *sub lite*–.

Solicitaron además la declaración de inconstitucionalidad de la ley 280 –que declaró de utilidad pública el inmueble–, en la inteligencia de que su contenido evidencia una intromisión del Poder Legislativo local en relación

con lo decidido por el Poder Judicial de la Nación, al entrometerse en un conflicto ya resuelto.

Con respecto a la indemnización propuesta, los accionados expresaron que ésta no refleja el valor objetivo de la propiedad, puesto que la tasación efectuada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires establece un canon mensual por debajo de los precios de mercado. A tal efecto, adjuntaron tres tasaciones efectuadas por empresas inmobiliarias de la zona.

Concluyeron señalando que la pretensión de pagar un alquiler mensual basado en el monto sugerido resultaría confiscatorio y, en consecuencia, vulnera su derecho de propiedad. Por ello, solicitaron que la indemnización se fije teniendo en cuenta para su cálculo un canon mensual de \$ 8.931,60 más impuestos, tasas y contribuciones.

A fs. 77/86 los demandados demostraron la titularidad dominial del bien y se presentó el Sr. César Giménez quien, invocando su condición de copropietario, adhirió a los términos de la contestación de demanda.

A fs. 103/106a la parte actora acreditó la anotación de la litis en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires de la Capital Federal.

A fs. 109 el Tribunal actuante ordenó el pago de la suma depositada por el Gobierno a favor de los codemandados, previa retención de los importes de \$ 11.504,30 en concepto de deuda por alumbrado, barrido y limpieza de \$ 2.065,33 en razón de la deuda existente con Aguas Argentinas S. A., de conformidad con lo dispuesto por el art. 14, inc. c) de la ley 238.

A fs. 115 se dispuso abrir la causa a prueba por el término de 30 días.

A fs. 217 el Superior Tribunal dispuso la remisión del expediente a este fuero, en razón de haber cesado su competencia transitoria para conocer en la causa –art. 35 de la ley 238–.

Luego de producida la prueba, la actora presentó su alegato a fs. 303.

A fs. 318/326 dictó sentencia la Sra. juez de primera instancia, rechazando el planteo de inconstitucionalidad de los accionados, fijando el valor locativo del inmueble sujeto a ocupación temporánea en la suma total de \$ 140.503,92 y estableciendo un plazo de 60 días para que la actora abone el importe adeudado en efectivo.

Para así decidir, la jueza *a quo* detalló, en primer término, que el planteo de inconstitucionalidad de la ley 280 no reunía los recaudos mínimos necesarios que tornan admisible la procedencia formal de la inconstitucionalidad alegada, toda vez que los argumentos esgrimidos no permiten sostener una incompatibilidad con los derechos amparados por la Constitución. Asimismo, señaló la magistrada que no se advierte que el dictado de la ley 280 importe un cercenamiento del derecho de los accionantes reconocido en la sentencia dictada por el Juzgado Nacional en lo Civil N° 53, de manera que cada poder –el Legislativo y el Judicial– han actuado dentro de sus respectivas esferas de atribuciones.

A efectos de determinar el valor que corresponde reconocer a los demandados, la sentenciante señaló que el monto de la indemnización en razón de la

ocupación debía ser justo, de conformidad con lo señalado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en diferentes precedentes.

Al analizar la tasación efectuada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, la jueza destacó que para su fijación sólo se tuvieron en cuenta las características del inmueble, pero no así los restantes factores de incidencia sobre el monto a reconocer, razón por la cual ese informe no resultaba lo suficientemente completo para determinar el *quantum* de la indemnización.

En relación con la pericia practicada en autos, detalló que para establecer el canon indemnizatorio, el profesional auxiliar actuante tuvo en cuenta no solamente las características del inmueble, sino también su ubicación, la inexistencia de un predio similar en la zona, la posibilidad de adecuación a otros usos y la situación depresiva del mercado inmobiliario. En ese contexto, consideró que el perito evaluó todos los factores que permiten establecer un precio locativo razonable –valor de comercialización–y, no existiendo otras pruebas que desvirtúen esas conclusiones, las reglas de la sana crítica llevan a aceptar el informe pericial y otorgarle fuerza probatoria –arts. 310 y 384 del CCAT–.

Por otro lado, ante la negativa de los demandados a que se les descuenten del monto indemnizatorio las deudas existentes sobre el bien, la magistrada señaló que éstas resultan anteriores a la toma de posesión por parte de la actora, de manera que en la medida en que tienen su antecedente en la relación locativa que unió a las partes, su tratamiento excede el marco de la presente acción. A su vez, aclaró que, a diferencia de lo afirmado por los demandados, esos descuentos no comprenden las deudas futuras.

Finalmente, en lo que respecta a la imposición de las costas, la magistrada señaló que éstas debían ser soportadas en un 40% por la actora y en un 60% a cargo de los demandados –art. 65 del CCAT–, mientras que los honorarios del perito quedaban a cargo de ambas partes en iguales proporciones.

A fs. 329 los demandados plantearon recurso de aclaratoria y de apelación, este último sin fundar. En lo que respecta al primero de los recursos, se solicitó que se aclare si las tasas y contribuciones que gravan el inmueble quedaban a cargo de la Ciudad.

A fs. 331 la jueza de grado resolvió la aclaratoria impetrada. Si bien declaró improcedente el pedido, de todas formas señaló que el valor de uso fijado en la sentencia no puede resultar abarcativo de las tasas y contribuciones que gravan el inmueble.

A fs. 332 apeló la sentencia la demandante, que expresó agravios a fs. 340/345. Sostuvo, en primer lugar, que la decisión de la jueza *a quo* de apartarse del dictamen del Banco de la Ciudad de Buenos Aires resulta contradictoria con su anterior decisión de rechazar el pedido de prueba pericial ofrecida por la accionante.

Asimismo, expresó que la supuesta insuficiencia del informe valuatorio de la citada entidad tampoco era tal, toda vez que no había motivos técnicos o legales que razonablemente permitieran apartarse del dictamen.

Por otro lado, expresó que no surge de la pericia cómo fueron obtenidas las

tasaciones acompañadas de otras firmas inmobiliarias. Señaló, además, que el cuerpo de peritos tasadores del Banco Ciudad aplica criterios universales y no subjetivos para la tasación.

En segundo lugar, se agravó de que el experto haya determinado el valor locativo estimando el valor del inmueble en la suma de \$ 731.791,50, toda vez que, a su entender, el valor total de la propiedad era de \$ 595.000. Sostuvo que el criterio empleado por el perito para determinar el valor es eminentemente subjetivo, flexible e incorrecto en cuanto al porcentaje utilizado por el experto para determinar el valor locativo del inmueble –0,80% sobre el valor de la propiedad–, manifestó que resulta absolutamente alejado de la realidad actual, correspondiendo aplicar un porcentual que no supere el 0,66% mensual.

En tercer lugar, se quejó la accionante de la forma en que la jueza de grado distribuyó las costas. A tal efecto, señaló que si el planteo de la demandada tuvo acogida en un 27% y el de la demandante en un 73%, las costas debieron imponerse respetando esa proporción.

Finalmente, hizo reserva del caso federal y del recurso de inconstitucionalidad previsto en el art. 27 de la ley 402 [EDLA, 2000-B-825].

A fs. 346, el Tribunal declaró desierto el recurso de apelación interpuesto por la accionada, en razón del tiempo transcurrido sin que se haya dado cumplimiento a la carga impuesta por el art. 231 de CCAyT.

A fs. 351/353 los accionados contestaron el traslado de la expresión de agravios de la accionante. Sostuvieron, con relación al primer agravio, que no existe causa valedera para que la Ciudad vuelva a repetir una prueba que aportó *ab initio* de la acción. Señaló, además, que no era un dato menor omitir que el inmueble se ubica en una zona comercial, pues esta circunstancia incide decisivamente en su valor locativo.

En lo que respecta al segundo agravio, expresaron que la tasación que efectuó el Banco Ciudad tiene un sentido netamente técnico que escapa a las particularidades de cada caso y que la suma que actualmente ofrece la Ciudad para celebrar un nuevo contrato de locación es la que se estableció en la sentencia de primera instancia.

En tercer lugar, señalaron los demandados que el criterio utilizado para distribuir las costas ha sido el vencimiento sobre el planteo de inconstitucionalidad de la ley 280, y no el monto del canon mensual. Manifestaron, asimismo, que en la imposición de las costas, el magistrado goza de un amplio margen para ejercitar su justo arbitrio.

A fs. 355 emitió dictamen la Sra. Fiscal de Cámara considerando formalmente procedente el recurso interpuesto.

II. Así planteados los hechos del caso, corresponde a continuación que me aboque a tratar los agravios vertidos por la accionante en su memorial contra la sentencia de primera instancia, aclarando que, por razones de mejor exposición, no habré de seguir necesariamente el orden en que éstos fueron planteados.

III. En primer lugar sostiene la actora que la decisión de la jueza *a quo*, consistente en apartarse del informe de tasación practicado por el Banco de la

Ciudad de Buenos Aires (obstante a fs. 10/12) resulta claramente contradictoria con su anterior decisión de rechazar el pedido de prueba pericial oportunamente ofrecido, que consistía, precisamente, en un nuevo dictamen de la referida entidad. Por ello, a efectos de reparar la afectación al derecho de defensa y la garantía de igualdad que invoca, solicitó que se disponga la realización de la prueba denegada.

Al respecto, cabe señalar que el art. 10 de la ley 238 –B. O. N° 798 del 15/10/99–, aplicable al proceso de ocupación temporaria de un bien por imperio de lo establecido en el art. 32 del referido cuerpo legal, establece que “*El banco de la Ciudad de Buenos Aires actúa como tasador de los bienes objeto de la expropiación [u ocupación temporánea]*”.

De esta forma, ninguna duda cabe de que, de acuerdo al procedimiento que la ley establece para la determinación del monto de la indemnización, la intervención del Banco Ciudad resulta de observancia obligatoria. Su participación, de naturaleza auxiliar y justificada en razón de su especialidad técnica en materia de tasaciones, tiene por objeto determinar, en forma precisa y objetiva, el monto de la indemnización que debe abonarse al titular del bien sujeto a ocupación.

Tal como surge de las constancias de autos, la intervención del Banco Ciudad fue oportunamente requerida por la Ciudad con anterioridad al inicio de las presentes actuaciones, y a fs. 10/12 se acompañó copia de la tasación practicada. Por ello, con el informe agregado, quedó adecuadamente cumplimentado el requisito procedimental exigido por el art. 10 de la ley 238.

En el auto de apertura a prueba –fs. 115–, el Superior Tribunal –que en esa oportunidad procesal actuaba como juez de la causa– no se pronunció sobre la admisibilidad de la pericia ofrecida por la actora al interponer demanda, situación que motivó la interposición de un nuevo escrito por parte de la accionante –fs. 122–, en el cual se solicitó que se ordenara la producción de dicha prueba, *consistente en la intervención del Banco Ciudad, a fin de justipreciar el monto que por ocupación temporánea correspondiere*. Ello, según los dichos de la propia accionante, *a efecto de cumplimentar el requisito ineludible emergente de los arts. 10 y 32 de la ley 238 que rige la materia objeto del proceso*.

Así las cosas, tal como surge de expresas consideraciones de la accionante, la prueba pericial ofrecida en el escrito de demanda tenía por finalidad cumplir con la intervención que corresponde al Banco Ciudad en todo proceso de ocupación temporánea, de conformidad con lo establecido en el art. 10 de la ley 238, esto es, la previa tasación del bien que luego la Administración comunica al particular para que éste la acepte, o bien se oponga, en cuyo caso deberá iniciar la correspondiente acción judicial.

Teniendo en cuenta el objeto perseguido por la actora con referida solicitud, el Tribunal señaló, al momento de su resolución, que toda vez que ya se había acompañado la valuación del inmueble, resultaba entonces innecesario requerir un nuevo dictamen pericial al Banco de la Ciudad de Buenos Aires, razón por la cual no hizo lugar a lo petitionado –fs. 143–.

Ahora bien, al expresar agravios, la accionante modificó sustancialmente el

sentido de su pretensión. En efecto, mientras que a fs. 122 sostuvo que tal pedido se justificaba en la necesidad de cumplir con la intervención obligatoria que corresponde al Banco Ciudad, al expresar agravios manifestó, en cambio, que la pericia ofrecida tenía por objeto determinar el valor del alquiler mensual del inmueble de autos.

Así las cosas, toda vez que el agravio que se trata se sustenta en la contradicción entre, por un lado, el rechazo de la pericia solicitada y, por el otro, el apartamiento de lo informado por el Banco Ciudad en su informe de fs. 10/12, considero que tal como ha sido planteado no puede prosperar.

Ello así, porque la posterior meritación efectuada por la jueza *a quo* de la mencionada tasación de la entidad oficial –y su eventual apartamiento del monto indemnizatorio sugerido por considerarla incompleta–, en nada se contradicen con el rechazo de la pericia requerida por la parte. En efecto, surge claramente de las constancias obrantes en autos que para la decisión denegatoria de la medida solicitada sólo se tuvo en cuenta que el objeto perseguido por la accionante con su producción –la intervención obligatoria del Banco Ciudad– ya se encontraba cumplido (fs. 10/12).

Distinto hubiera sido el caso de que la actora hubiera solicitado la pericia con sustento en su insuficiencia o en la necesidad de completar la tasación, toda vez que, en tal caso, podría haberse producido la contradicción que invoca.

Si bien lo hasta aquí resulta suficiente para rechazar el agravio y, en consecuencia, denegar la medida de prueba solicitada, existen otros argumentos, aun de mayor entidad, que me llevan a decidir negativamente.

El art. 303 del CCAyT –de aplicación supletoria por imperio de lo establecido en el art. 14, inc. a) de la ley 238– establece que *son inapelables las resoluciones del tribunal sobre producción, denegación y substanciación de las pruebas. Si se hubiera negado alguna medida, la parte interesada puede solicitar al tribunal de alzada que la diligencie cuando el expediente le fuere remitido para que conozca el recurso contra la sentencia definitiva*. Por su parte, el art. 231 del CCAyT detalla que *dentro del quinto día de notificada la providencia a que se refiere el artículo anterior (puesta de las actuaciones en Secretaría de la Cámara) y en un solo escrito, las partes tienen la carga de: [...] 2. Indicar las medidas probatorias denegadas en primera instancia o respecto de las cuales hubiese mediado declaración de negligencia, que tengan interés en replantear. La petición debe ser fundada, y se resuelve sin substanciación alguna [...]*

De acuerdo con la cédula obrante a fs. 339, la providencia a la que se refiere el art. 230 del CCAyT fue notificada a la demandante con fecha 18 de julio del corriente año, indicándose expresamente que la referida notificación se practicaba *a los fines previstos en los arts. 230 y 231 del CCAyT*, es decir, para que los actores soliciten, dentro del quinto día de notificados, las medidas probatorias que les hubieran sido denegadas y que tuvieran interés en replantear.

Sin embargo, tal como surge del cargo del escrito obrante a fs. 340/345, el pedido de producción de la prueba fue planteado recién el 16 de agosto de este año, es decir, luego de vencido el plazo de cinco días que el ordenamiento

procesal establece a tal efecto, circunstancia que impide al tribunal pronunciarse a favor de su admisibilidad.

IV. La actora también se agravia de que, a diferencia de lo señalado por la Sra. jueza de grado, el informe valuatorio del Banco Ciudad no es insuficiente. En tal sentido, señala que los criterios utilizados por el Banco y por el perito resultan idénticos, e incluso que, en lo que respecta a la descripción del inmueble, el informe de aquél era más detallado. Por su parte, expresa que la descripción de la zona que efectuó el experto no es un argumento válido para concederle mayor entidad a esa tasación, toda vez que se trata de un dato de público y notorio conocimiento. En lo que respecta a los posibles otros usos que podrían darse a la propiedad, también detallados por el perito en su informe, expresa que la jueza omitió considerar que el auxiliar señaló, además, que para ello sería necesario demoler o refaccionar totalmente la presente construcción, circunstancia que significaría realizar una importante inversión.

IV.1. Con relación al primer aspecto del agravio, adelanto mi opinión en cuanto a que no habrá de tener favorable acogida. Ello así porque, a mi entender, no es correcta la afirmación del recurrente en cuanto a que no se verifican en el *sub lite* motivos técnicos o legales que permitan apartarse del informe producido por el Banco Ciudad.

Al sentenciar, la jueza de la anterior instancia señaló claramente que la tasación aportada por la mencionada entidad no era lo suficientemente completa como para permitir fijar el valor del uso del bien y, en consecuencia, el monto de la indemnización. A su vez, detalló claramente cuáles eran los elementos de juicio que justificaban apartarse de las conclusiones del informe de fs. 10/12. Así, expresó que si bien el informe del Banco hacía mérito de las medidas, orientación y superficie del terreno, características constructivas y estado de conservación del inmueble, no tenía en cuenta, sin embargo, otros factores que incidían en el valor del bien, tales como su ubicación, los posibles usos del predio y la situación del mercado inmobiliario.

De esta forma, a diferencia de lo sostenido por la apelante, el magistrado explicitó en forma concreta cuáles eran, a su entender, los motivos que justificaban reconocer un derecho indemnizatorio de mayor alcance que el propuesto por el Banco Ciudad. A ello cabe agregar que el citado dictamen, si bien emana de una entidad caracterizada por su especial idoneidad técnica en materia de tasaciones, de todas formas no resulta vinculante para el juez, que puede apartarse de sus conclusiones si existen fundados motivos que, como en el caso, justifiquen ese curso de acción.

En cuanto al segundo aspecto –referido a que los criterios valuatorios utilizados por el Banco y por el perito eran los mismos–, considero que el agravio tampoco puede prosperar.

El simple cotejo de lo expresado en el informe del Banco Ciudad, en relación con las consideraciones vertidas en el dictamen pericial que consta a fs. 258/259, permite determinar que los criterios utilizados en ambas tasaciones han sido esencialmente diferentes. En efecto, en el dictamen emitido por la entidad oficial se han valorado únicamente las características físicas y construc-

tivas del inmueble para determinar el canon mensual a abonar por el uso del predio (v. gr.: medidas y orientación del terreno, superficie, características de las construcciones que componen la escuela, estado de conservación). En cambio, en la pericia practicada por el experto se tuvieron en cuenta, además de los aspectos materiales antes referidos, otros factores que, a criterio del perito, tienen directa incidencia en su valor de comercialización.

Así, el experto detalló –luego de efectuar una descripción de las características físicas y constructivas del inmueble de similar tenor a la efectuada por el Banco Ciudad– que la ubicación del inmueble era relevante y tenía incidencia en su valor.

Por su parte, al contestar la impugnación formulada por la accionante a fs. 272, el perito señaló que *la suma de valor asignada, se encuentra intrínsecamente relacionada al lugar de ubicación: centro comercial de la zona, gran superficie de terreno, 1.330,53 m2, tipo de propiedad construida: antigua, grandes espacios libres, sin edificación, como así también la adecuación para otros usos de construcción de viviendas y/o destino comercial no adaptable actualmente por el destino de su uso*. Señaló además el profesional que *posteriormente a la verificación y/o constatación de la propiedad, me he constituido en inmobiliarias de la zona, tomando como base el valor del terreno [...] las inmobiliarias establecieron los valores en la suma de \$ 750.000 a 800.000, teniéndose en cuenta el factor privilegiado de la ubicación*.

Luego, a fs. 291/292 el perito efectuó algunas consideraciones adicionales en relación con los elementos que había tenido en cuenta para determinar el canon indemnizatorio. Detalló, en esa oportunidad, que no existía en la zona en que se ubica el inmueble –centro comercial del barrio de Floresta– un predio, fracción y/o terreno libre de similar superficie y, a la vez, señaló otros posibles usos que podrían darse al terreno (v. gr.: galería comercial, hipermercado, salones de venta). Expresó además que son escasos en la zona los locales en alquiler y proyectó los valores locativos que los propietarios obtendrían utilizando el predio para otros fines comerciales (v. gr.: garaje, locales comerciales, etc.).

Lo antes expresado permite afirmar que, contrariamente a lo afirmado por la actora, el criterio utilizado por el Banco Ciudad en su tasación de fs. 10/12 difiere notoriamente de los parámetros tenidos en cuenta por el experto en el informe pericial de fs. 258/259 y sus posteriores ampliaciones de fs. 272 y 291/292. En consecuencia, corresponde rechazar el agravio planteado en este sentido.

IV.2. En cuanto a las afirmaciones de la parte actora referidas a que la descripción de la zona que efectuó el experto no es un argumento válido para concederle mayor entidad a esa tasación, toda vez que se trata de un dato de público y notorio conocimiento, adelanto mi opinión en cuanto a que tampoco habrá de tener favorable acogida.

Es oportuno recordar que de acuerdo con la ley 238, la indemnización que el Estado debe abonar está destinada a resarcir al particular el valor de uso de un bien de su propiedad del cual se vio privado, a consecuencia de su califica-

ción de utilidad pública y posterior ocupación temporánea. En consecuencia, éste debe comprender, necesariamente, el precio que fija el mercado para su utilización, puesto que, en caso contrario, se vulneraría el art. 12, inc. 5º de la CCABA, que garantiza la inviolabilidad de la propiedad y establece que la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada en su “justo valor”.

Por ello, a efectos de determinar el *quantum* resarcitorio, resulta necesario tener en cuenta todos los factores que inciden en la determinación del valor del bien declarado de utilidad pública, que no se limitan a sus características físicas o constructivas, sino que comprenden otros aspectos, tales como el valor de mercado y la zona en que el predio se encuentra ubicado.

A su vez, el mayor o menor valor del bien según la zona en que se ubica no constituye un “hecho público y notorio” que no requiere su alegación expresa en el acto de tasación, tal como afirma el accionante. Por el contrario, por tratarse de un elemento esencialmente mutable, la incidencia de la zona en el valor comercial debe ser materia de expresa consideración.

De esta forma, las consideraciones que anteceden sellan la suerte del agravio planteado por la actora.

V. Se agravió también la Ciudad de que el experto haya determinado un precio de venta de \$ 731.791,50, puesto que, en su opinión, el valor total de la propiedad era de \$ 595.000. A su vez, manifestó que el criterio empleado por el perito para determinar el valor locativo es eminentemente subjetivo, flexible e incorrecto. En cuanto al porcentaje utilizado a tal efecto por el experto –0,80% sobre el valor de la propiedad–, consideró que resulta absolutamente alejado de la realidad actual, correspondiendo aplicar un porcentual que no supere el 0,66% mensual.

No cabe duda alguna de que la determinación del valor locativo del bien –con el fin de indemnizar adecuadamente la restricción al libre uso que sufren los propietarios a consecuencia de la ocupación temporánea ordenada a través del decreto 118/2000–, es una cuestión que, por su especificidad y naturaleza técnica, requiere especiales conocimientos.

Cabe recordar que, en tal sentido, el art. 363 del CCAyT detalla que *es admisible la prueba pericial cuando la apreciación de los hechos controvertidos requiera conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, industria o actividad técnica especializada*.

A su vez, el juez debe apreciar la prueba pericial de conformidad con las reglas de la sana crítica, meritando su sustentación en principios técnicos inobjetables y su coherencia –conf. art. 384 del CCAyT–.

Teniendo en cuenta que el experto ha evaluado todos los factores que permiten establecer un precio locativo que refleje adecuadamente el valor de comercialización, y toda vez que la accionante no ha aportado prueba alguna que demuestre la inexactitud o error en el precio de venta asignado por el experto y en la aplicación del coeficiente para determinar el canon locativo, cabe concluir que la decisión de la jueza de grado resulta acertada y, en consecuencia, no es susceptible de cuestionamiento.

VI. Resta tratar el agravio de la accionante vinculado a la forma en que la sentenciante de primera instancia distribuyó las costas.

En materia de costas, el CCAyT establece que en los supuestos en que existen vencimientos parciales y mutuos, éstas deben compensarse o distribuirse prudencialmente por el tribunal, en proporción al éxito obtenido por cada litigante. Por su parte, el art. 71 del citado cuerpo legal expresa que las costas correspondientes a los pedidos desestimados están a cargo de la parte que los efectuó u originó, aunque la sentencia le fuera favorable en lo principal.

En su escrito de demanda, la actora propuso abonar a los propietarios del inmueble sito en Avda. Álvarez Jonte 5075 un monto de \$ 112.800 en concepto de indemnización por la ocupación temporánea del bien por un plazo de 24 meses, correspondiendo, a su criterio, un canon mensual de \$ 4.700.

Por su parte, la accionada solicitó, al contestar demanda, que la indemnización se establezca teniendo en cuenta un canon mensual de \$ 8.931,60, más impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble.

Así las cosas, la diferencia entre el canon mensual, cuyo pago a modo de indemnización pretende la accionante, y el reclamado por la actora asciende al monto de \$ 4.231,60, suma que constituye el objeto principal de esta litis.

Al sentenciar, la jueza *a quo* fijó el valor locativo mensual del inmueble en la suma de \$ 5.854,33 por un período de 24 meses, lo que arroja un importe total de \$ 140.503,92.

De esta forma, la pretensión de la accionada progresó en un 27,27% en relación con el monto debatido, mientras que la postura de la accionante resultó procedente en un 72,73%. A ello cabe agregar, además, que a efectos de la distribución de las costas es necesario tener en cuenta que la demandada resultó vencida, en primera instancia, en su planteo de inconstitucionalidad de la ley 238.

Por todo ello, considero que este agravio habrá de tener favorable acogida, correspondiendo distribuir las costas de ambas instancias en un 80% a cargo de la accionada y en un 20% a cargo de la actora.

VII. Por las consideraciones que anteceden propongo al acuerdo que, en caso de compartirse este voto, se rechace parcialmente el recurso de apelación de la accionante y se confirme la sentencia de primera instancia, en cuanto decide fijar el valor locativo del inmueble sujeto a ocupación temporaria sito en la calle Álvarez Jonte 5057, en la suma de \$ 5.854,33 mensuales por un período de 24 meses y, asimismo, reconocer el derecho de los copropietarios del bien a que se les abone la diferencia resultante entre dicho importe y el oportunamente consignado en autos. Por su parte, se propone asimismo que se haga lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia, se distribuyan las costas de ambas instancias en un 20% a cargo de la actora y en un 80% a cargo de la demandada.

La doctora *Weinberg*, por los fundamentos expuestos por el Dr. *Carlos F. Balbín*, adhiere al voto que antecede.

Por lo expuesto, y oída la Sra. Fiscal de Cámara, el Tribunal resuelve: 1) rechazar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y

confirmar la sentencia de primera instancia, en cuanto decide fijar el valor locativo del inmueble sujeto a ocupación temporánea sito en la calle Álvarez Jonte 5057, en la suma de \$ 5.854,33 mensuales por un período de 24 meses y, asimismo, reconocer el derecho de los copropietarios del bien a que se les abone la diferencia resultante entre dicho importe y el oportunamente consignado en autos; 2) hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora e imponer las costas de ambas instancias en un 20% a la actora y en un 80% a la parte demandada (art. 65, CCAyT). Regístrese. Notifíquese. Oportunamente devuélvase. — *Inés M. Weinberg.* — *Carlos F. Balbín.*