

Sentencia Definitiva

Causa N° 92854; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°14 - LA PLATA

G. E. C/ PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ DAÑOS Y PERJUICIOS

En la ciudad de La Plata, en la fecha de la firma digital, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 92854, caratulada: "G. E. C/ PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor BANEGAS.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 21 de octubre de 2022?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:

1. La sentencia apelada, en lo que aquí interesa destacar, resolvió el incidente de impugnación de liquidación aprobando el cálculo presentado, el 28 de junio de 2022, por la demandada, en la suma de \$..., discriminada en: capital \$...; intereses \$... y, astreintes \$...; asimismo, impuso las costas del incidente a cargo de la parte actora en su condición de vencida.

El juez de grado decidió que la suma de los rubros indemnizatorios (valor de la tierra y depreciación del remanente), con los descuentos pertinentes, sobre los cuales ambos litigantes prestan conformidad -U\$S...- deben convertirse a moneda de curso legal a la cotización del dólar oficial -tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina- sin impuestos, por ser la que -"de mejor manera"- refleja la indemnización debida, habida cuenta que la finalidad ponderada al proponer el valor en dólares de los terrenos -como base para

liquidar la indemnización pactada- era mantener incólume a la depreciación monetaria la acreencia de la parte actora, pero no procurarle su obtención en moneda extranjera.

Destacó que la transacción a la que arribaron las partes fijó los valores de las obligaciones debidas en pesos, razón por la que -tal lo resuelto por la Alzada con fecha 14 de agosto de 2018-, no puede pretenderse ahora que la indemnización sea calculada a valores dólares estadounidenses (remite al considerando VII.5 de la sentencia referida).

Agregó que, las sumas debidas fueron fijadas con criterio de actualidad, utilizando para ello la referencia del valor de los terrenos cuyos daños fueron reclamados expresados en dólares estadounidenses, lo que no implica -bajo ningún concepto- que la obligación haya sido pactada en tal moneda, advirtiendo que una obligación de valor no es una obligación dineraria, ni dentro de estas últimas en moneda extranjera; citó el art. 765 del CCyC.

2. Apela la accionante dicho decisorio mediante escrito del 1ro. de noviembre de 2022, fundado y contestado en tiempo y forma el 12 y 25 de noviembre de 2022, respectivamente.

3. La recurrente se agravia tildando a la sentencia de errónea por basar todo su razonamiento en una premisa falsa, cual es sostener que él ha pretendido el pago de su indemnización en dólares estadounidense. Destaca que, en ningún momento siquiera se insinuó que la percepción de lo adeudado sería en dicha moneda, sino que se solicitó que la conversión se efectuara conforme a la cotización del dólar "MEP" o "Contado con Liquidación" y no a la pretendida por la demandada.

Indica que, si la sentencia de la Alzada del 14 de octubre de 2018 hubiera dispuesto abonar el valor de las parcelas en aquella moneda, el pago de la indemnización así se habría reclamado, cosa que no sucedió. Afirma que, pidió que la indemnización sea pagada en pesos -como lo ordenó la Cámara en el mencionado fallo-, solo que fue solicitada la conversión de los U\$S... conforme la cotización del dólar contado con liquidación, a efectos de arribar a un valor justo y que verdaderamente represente su equivalente en pesos.

Reitera lo dicho oportunamente en primera instancia al contestar el traslado de la liquidación ahora aprobada, al decir que el grave error de esta última es que, al convertir de dólares a pesos el valor de la tierra según la cotización del dólar oficial, reduce en más de un 50% el valor del bien inmueble, violando gravemente el derecho de propiedad protegido en el art. 17 de la Constitución Nacional.

Por el contrario, destacó que las llamadas cotizaciones tipo vendedor del dólar “contado con liquidación” y “MEP” sí reflejan el verdadero valor de la moneda, porque expresan la cantidad de pesos que son necesarios para adquirir los dólares en cuestión, en operatorias que son absolutamente legales y reglamentadas.

Ejemplificó en números el perjuicio que le generaba al momento de la liquidación la cotización oficial, y que sigue generando atento se mantiene la brecha cambiaria, adunando que la diferencia es muy grande, más de quinientos millones de pesos que la accionada pretende no pagarle a la apelante.

Alega que, no existe absolutamente ninguna duda que, cualquier persona que tuviera que recibir los dólares correspondientes por su campo y le entregaran ese valor en pesos a la cotización del dólar oficial, se sentiría gravemente perjudicado, estafado e ilegítimamente desapoderado; más aún, la operación nunca se concretaría ya que nadie aceptaría que le paguen menos de la mitad del valor de su propiedad.

En relación a lo expresado por la sentencia en cuanto a que “una obligación de valor no es una obligación dineraria, ni dentro de estas últimas en moneda extranjera”, aduce que supone un argumento no apto para rechazar su pretensión, ya que el mismo pareciera girar, como en todo el fallo, en torno a que nos encontramos ante una obligación en moneda extranjera, circunstancia que nunca fue sostenida por la recurrente.

Observa que, cuando la sentencia dice que “la cotización que de una mejor manera refleja la indemnización debida es aquella calculada según el valor del dólar oficial -tipo vendedor- que informe el Banco de la Nación Argentina (cfr. art. 765, CCCN...)”, supone una afirmación totalmente dogmática, carente de fundamentación, lo que por sí sola amerita su revocación. Denuncia que, la

sentencia omite toda consideración a los argumentos esgrimidos en cuanto a que el empleo de la cotización del dólar oficial implica cercenar más del 50% del crédito del actor, y que, en cambio, el empleo de la cotización del dólar “contado con liquidación”, o “MEP” son las que mejor reflejan el verdadero valor del bien, porque supone obtener los pesos con los cuales se podrían adquirir los dólares en cuestión.

Critica la cita del art. 765 del CCCN que realiza el sentenciante, ya que no guarda relación alguna con los fundamentos del fallo. Luce, dice, citada en forma tangencial, desconectada de la argumentación del mismo, ya que del análisis de la sentencia surge claramente que la misma se basa, para rechazar la pretensión de la accionante, en las falsas premisas de que esta habría impugnado la liquidación de la demandada en el entendimiento de que la sentencia de la Alzada del 14 de agosto de 2018 había establecido el valor de las parcelas en dólares o que la actora haya sostenido y pretendido que la obligación había sido pactada en moneda extranjera, nada de lo cual es acorde a lo planteado.

Asimismo, destaca que se contrapone con lo expresado en cuanto a que la obligación debida es de valor, por lo tanto, mal podría aplicar una norma para una obligación distinta, como es la antes citada que rige para las obligaciones de sumas de dinero, y no para las primeras.

Entonces, considera que la cita de dicha norma carece de relación alguna con los fundamentos del fallo, lo que supone una deficiencia lógica en el razonamiento del mismo, que lo invalida.

Por último, impugna la sentencia cuando expresa que “habida cuenta que la finalidad ponderada al proponer el valor en dólares de los terrenos -como base para liquidar la indemnización pactada- resultaba mantener incólume a la depreciación monetaria la acreencia de la parte actora, mas no procurarle su obtención en moneda extranjera”, toda vez que ello denota, a su criterio, otro grave error del fallo, ya que nadie propuso el valor en dólares de las parcelas como base para liquidar la indemnización. Por el contrario, el valor así expresado surge porque como es de público y notorio conocimiento, los campos -como los inmuebles en general-, se tasan en moneda extranjera. Es por eso

que todas las liquidaciones en estos obrados, parten del valor en dólares, para luego convertirlo a pesos, según ordenara la Alzada.

Finalizando sus agravios, reitera lo pedido en anteriores memoriales en cuanto a que esta Cámara resuelva cuestiones omitidas en primera instancia, tales como la autorización de pagos parciales a su favor.

4. A su turno, contestó el memorial la Dra. R. O. B. en representación de la Fiscalía de Estado.

En primer lugar, cuestiona la suficiencia del recurso al sostener que los fundamentos de la contraparte son meras afirmaciones dogmáticas, sin respaldo jurídico serio, y que no van más allá de un criterio del recurrente opuesto al del sentenciante, método -por sí sólo- inidóneo para demostrar la presencia del supuesto error lógico del razonamiento denunciado. Solicita se declare su deserción.

Luego, al refutar los agravios en forma subsidiaria, afirma que la recurrente deja de lado el alcance de la condena dictada por esta Alzada con fecha 14 de agosto de 2018, en base a la cual fue practicada la liquidación ahora cuestionada. Fundamenta que, tal sentencia estableció que correspondía que la indemnización deberá pagarse en pesos conforme la transacción alcanzada en estos obrados. Por ello, considera que la cuantía resarcitoria se deberá adecuar a esos términos (pago en pesos del valor venal del inmueble en cuestión).

Alega que, pretender que la cuantificación de la indemnización sea a la cotización del dólar “contado con liquidación” o del “MEP”, resulta improponible y absurdo, ya que una cosa es tomar el dólar como pauta de referencia comparándola con otras variables para establecer el valor del inmueble y otras muy diferentes son las operaciones de inversión dolarizadas que se refieren a títulos de la deuda pública emitidos en dólares (dólar MEP) las que no tienen por objeto fijar paridades cambiarias sino establecer el valor de bienes (títulos de deuda) que son su objeto, valorización en la que inciden componentes absolutamente extraños a una cotización oficial (comisiones de los agentes intermediarios, costos de depósitos colectivo, aranceles, etc.).

Aduna que el legitimado activo pretende se apliquen soluciones alternativas empleadas para obligaciones acordadas en moneda extranjera que nada tienen que ver con el tema en cuestión, en el que está en juego la fijación de un valor justo como base indemnizatoria por la transferencia del inmueble, por lo que las pautas pretendidas importarían un enriquecimiento sin causa.

En cuanto a la inaplicabilidad del art. 765 del CCyC, dado que la indemnización se refiere a un valor que debe ser fijado en pesos y no a una deuda contraída en dólares, su inaplicabilidad se impone por fundamentos distintos a los sostenidos por el actor.

Finalmente, respecto de la petición del pago a cuenta, cuya decisión fue omitida en la instancia de origen y la apelante pide sea resuelta por la Alzada, solicita su rechazo por tratarse de un crédito alcanzado por la ley de consolidación 12.836, cuya normativa no tiene previsto pagos parciales.

5. Suficiencia del recurso.

Corresponde comenzar por dar tratamiento al planteo relativo a la insuficiencia del memorial de agravios que invoca la parte demandante, en su contestación de fecha 25 de noviembre de 2022, al decir que aquél no contiene una crítica concreta, razonada y fundada de la sentencia puesta en crisis, sino que expone meras manifestaciones de desacuerdo con la decisión de la instancia anterior.

Del análisis de la pieza recursiva se desprende que la misma supera el examen de suficiencia que exige el artículo 260 del Código Procesal Civil y Comercial -en adelante C.P.C.C.- al decir que el escrito de expresión de agravios debe contener "...una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas..."; ello, ya que, de la confrontación entre la resolución apelada y la deducción del recurso en tratamiento, surge manifiesto que la recurrente realizó una crítica razonada de las diferentes partes de la sentencia que apuntan a demostrar los errores, omisiones y deficiencias en que, a su criterio, incurrió el juzgador, como asimismo el agravio que ello le genera y que en esta instancia pretende reparar (arts. 260 y 261 del C.P.C.C.). Por ello, se desestima el pedido de declaración de deserción efectuado por la demandada.

6. Tratamiento del recurso.

6.1. La cuestión que llega a esta Alzada controvertida y que en los mismos términos ha sido previamente sometida a decisión del juez de primera instancia gira en torno al modo de convertir a pesos argentinos la suma indemnizatoria peritada y consentida por ambas partes correspondientes al valor de la tierra y depreciación del remanente menos los gastos de recuperación del suelo del campo de 1064 hectáreas propiedad del accionante, que el Fisco demandado deberá abonar a cambio del traspaso de dominio a su nombre.

Dicha suma, asciende a un valor incuestionado de U\$S... (v. escritos de fechas 5 y 16 de septiembre de 2022 y sentencia apelada), radicando la controversia en la cotización que debe aplicarse para su conversión a moneda de curso legal.

Liminarmente, se evidencia que, contrariamente a lo expresado en el decisorio apelado, la pretensión del accionante de acudir al dólar “contado con liquidación” o “MEP”, en nada se contrapone con la sentencia dictada por esta Sala con fecha 14 de agosto de 2018 en cuanto se ordenó claramente que la indemnización a abonar debía serlo en pesos, conforme lo establecido en la transacción alcanzada en estos obrados, sin que ello implique opinión alguna sobre las pautas de conversión de las sumas arrojadas por la pericia. En este punto, el accionante no ha peticionado cobrar en moneda extranjera, sino que su monto se adecue a una cotización específica, diferente de la elegida por la demandada y ordenada en la sentencia apelada.

En consecuencia, la tarea revisora consistirá en determinar si la cotización allí dispuesta -al dólar oficial sin impuestos del Banco de la Nación Argentina tipo vendedor- resulta ajustada a derecho y a las particularidades expuestas en estas actuaciones.

6.2. En primer lugar, cabe encuadrar el reclamo que esta resolución aborda dado que dependiendo de los diferentes supuestos fácticos a partir de los que se pueda requerir la conversión de moneda extranjera a pesos argentinos -entre los que se encuentra el argumento objeto de la expresión de agravios-, éstos pueden dar lugar a decisiones en distintas direcciones.

Hecha la aclaración, debe ponderarse que no estamos aquí ante una obligación de las reguladas en el art. 765 del CCyC, ya que no se estipuló una obligación de dar moneda que no sea de curso legal en la República, sino que se trata de la indemnización en razón de los daños y perjuicios originados en la responsabilidad extracontractual de la demandada cuantificada pericialmente en dólares que requiere de su conversión para ajustarse a los lineamientos otorgados por esta Cámara. A partir de allí, como se dijo, esta norma del Código de fondo resulta inaplicable al caso, extremo que exime de un mayor análisis en este punto.

Sentado ello, destaco que los antecedentes del caso resultan centrales en el argumento decisorio. Aquí, mediante acuerdo transaccional homologado en fecha 29 de marzo de 2001 (ver fs. 86) el Fisco Provincial demandado, admitiendo la definitividad del daño causado, asumió la obligación de resarcir al actor por la totalidad de las superficies anegadas y/o improductivas a cambio del traspaso del dominio del inmueble a su nombre (fs. 33/36, 42, 48/49, 56 y 86), obligándose a abonar el valor venal de las hectáreas mediante el pago de una indemnización que refleje el precio justo de las tierras, la que - posteriormente al acuerdo- ha sido fijada pericialmente y conformada por las partes en la suma de U\$S... .

6.3. Aclarada, la naturaleza jurídica de la obligación pendiente de cumplimiento -cesión onerosa de inmueble-, encuentro adecuado subrayar que la determinación del valor de las tierras con criterios de actualidad y la moneda extranjera en la que han sido tasadas -dólares estadounidenses- van de la mano, ya que, para este tipo de operaciones inmobiliarias, lo primero implica lo segundo, conforme doctrina legal de Nuestros Máximos Tribunales, tanto Provincial como Nacional.

6.3.1. El criterio de actualidad para la fijación del valor del inmueble, resulta consecuencia -tal como se expidiera con fecha 25 de febrero de 2021 en estos obrados la Suprema Corte de Justicia Provincial en confirmación al fallo dictado por esta sala el 14 de agosto de 2018- no de una actualización, reajuste o indexación, sino de establecer el justiprecio de la tierra a fin de cumplir con los mandatos constitucionales. En dicha inteligencia, concluyó que no podía admitirse que la depreciación del signo monetario afectase el derecho de

propiedad que se pretendía indemnizar, obligando a los actores a otorgar los derechos dominiales -producto del daño infligido- a valores que en la actualidad se tornaban irrisorios.

Es decir, frente a una sentencia homologatoria que está próxima a alcanzar 22 años sin que se haya satisfecho el pago al acreedor, deviene imprescindible, a los fines de garantizar su derecho de propiedad (art. 17 CN), determinar el valor del inmueble a la fecha más cercana a la efectivización del acuerdo transaccional, es decir, del efectivo pago, que además será el que coincida con el traspaso del dominio al patrimonio del Estado Provincial.

6.3.2. Ahora bien, ha dicho la SCBA en la causa 100.908, "Ormaechea, Francisco contra Fisco de la Provincia de Buenos Aires. Expropiación inversa" sentencia del 14-7-2010 -la que en cuanto al precio y su forma de determinarlo aplica al presente caso- que para determinar el justo valor del bien expropiado debía recurrirse necesariamente, a los valores del mercado inmobiliario, los cuales se encuentran expresados en dólares estadounidenses, por lo que debe fijarse el monto final en su equivalente en moneda de curso legal. Agrega nuestro máximo Tribunal Provincial que la consideración del dólar estadounidense para fijar el valor de las fracciones de campo expropiadas no constituye por sí mismo la aplicación de un índice de actualización monetaria, sino un modo de establecer una indemnización justa (arts. 17, Const. nac.; 4, ley 25.561 y 35, ley 5708). En efecto, es un hecho notorio en nuestro país que las tasaciones inmobiliarias se realizan en aquella moneda. Ello no implica una actualización, reajuste o indexación sino el cumplimiento del deber constitucional de indemnizar a "valores actuales".

Asimismo, la doctrina legal de la SCBA consagra la protección del derecho de propiedad estableciendo para los inmuebles valores a la fecha más próxima a la sentencia, respetando así el derecho constitucional y una tutela judicial efectiva que se perdería ante el transcurso del tiempo, al reconocer el alza del precio de aquellos (v. causas C. 101.107, "Arbizu", sent. de 23-III-2010; C. 100.908, "Ormaechea", sent. de 28-X-2015; e.o; C. 121.813, "Ripoll", sent. de 10-VI-2021).

Consecuencia de lo expuesto, la tasación del inmueble objeto del pleito en dólares estadounidenses hace -de acuerdo al contexto socioeconómico de nuestro país con sus fluctuaciones históricas, más los usos y costumbres en materia inmobiliaria- a la fijación de un precio justo que refleja el real valor de la heredad en el mercado.

6.4. Hasta aquí, la cuestión no generó controversia entre las partes, quienes aceptaron la cotización del inmueble en moneda extranjera, entendiéndolo, asimismo, que a los fines del efectivo pago la suma debe convertirse a su equivalente de moneda de curso legal, esto es, pesos argentinos.

Y es en este punto donde radica el eje de la discusión: a qué corresponde hacerlo. Mientras la actora solicita la del dólar “MEP” o “Contado con liquidación”, la demandada considera procedente la del dólar Oficial sin impuestos -tipo vendedor- que cotiza el Banco de la Nación Argentina.

La aplicación de una u otra variable arroja como resultado una brecha tal que torna impostergable abordar la cuestión. Nótese a modo ilustrativo que en el caso de hacer la conversión al dólar oficial (tomando como referencia la cotización del Banco de la Nación Argentina del día 3 de mayo de 2023) la suma a pagar sería de \$..., mientras que si se toma la cotización del denominado “dólar MEP” el monto ascendería a los \$... y con el “Contado con liqui” a \$... (ambos tomando la misma fecha de referencia). De allí se colige que entre las opciones planteadas opera un aumento o disminución (dependiendo de la óptica desde donde se lo mire) al doble o a la mitad respectivamente.

Ello, soslayando que en la actualidad conviven con el dólar oficial, el “MEP” y “contado con liqui” antes mencionados, los denominados “Dólar ahorro (o solidario)”, “Dólar tarjeta (o turista)”, “Dólar Qatar”, “Dólar soja o soja 2” (con sus limitaciones temporales), entre otros y todos ellos cuentan con una cotización diferente (v. a modo ilustrativo: <https://www.cronista.com/finanzas-mercados/cuantos-tipos-de-dolar-hay-en-argentina-asi-quedo-la-lista-completa-de-todas-las-cotizaciones/>;
<https://www.lanacion.com.ar/economia/dolar/cuantos-tipos-de-dolar-hay-en-la-argentina->

nid13102022/?gclid=CjwKCAjwjMiiBhA4EiwAZe6jQ_c33nSmFz4IBI5WZyPO6tBwLsKuE6CVRy148f3Anx_S6xGF-p_AaxoChi0QAvD_BwE;
[https://www.pagina12.com.ar/437077-dolar-soja-turista-oficial-blue-como-son-los-tipos-de-cambio#:~:text=Precio%20y%20cotizaci%C3%B3n-,D%C3%B3lar%20blue%2C%20soja%2C%20turista%20y%20Qatar%3A%20to dos%20los%20tipos,cu%C3%A1nto%20est%C3%A1%20el%20d%C3%B3lar%20blue; e.o\).](https://www.pagina12.com.ar/437077-dolar-soja-turista-oficial-blue-como-son-los-tipos-de-cambio#:~:text=Precio%20y%20cotizaci%C3%B3n-,D%C3%B3lar%20blue%2C%20soja%2C%20turista%20y%20Qatar%3A%20to dos%20los%20tipos,cu%C3%A1nto%20est%C3%A1%20el%20d%C3%B3lar%20blue; e.o).)

A ello se le suma que, como es de público y notorio conocimiento, el Banco Central de la República ha dispuesto una limitación a la compra del dólar ahorro, estableciendo un máximo para su adquisición, por mes y por persona, de U\$S200, estando directamente vedado para el mercado minorista la adquisición de esa moneda a la cotización oficial sin impuestos, parámetro que utiliza la sentencia apelada (v. www.bcra.gob.ar).

Resulta entonces incuestionable que nos enfrentamos a la sensible y difícil tarea de fijar una indemnización justa en estos tiempos de inestabilidad económica, faena que debe procurar no incurrir en un excesivo perjuicio económico ni en un enriquecimiento sin causa para los contendientes.

Resultan de utilidad para avanzar en este sentido los fallos de la SCBA anteriormente citados y otros de la CSJN, los cuáles si bien no tratan en particular el tema de la cotización del dólar, brindan pautas respecto de qué requisitos debe reunir la indemnización o precio a pagar por el inmueble para que pueda considerarse justa e integral.

En primer lugar, la antigua causa "Ormaechea", dispuso que en materia de avalúos como de perjuicio de las cosas expropiadas, en caso de duda debe siempre estarse a favor del expropiado (sent. del 20-08-1874, "Keravenant c/Empresa Constructora del Ferrocarril de Córdoba a Tucumán", Fallos, 15:254), concepto reiterado en el caso "Devoto c/Poder Ejecutivo" (Fallos 82:432).

Luego, conforme causa "Maddalena", la obligación del expropiante consiste en reparar un valor patrimonial (conf. doct. art. 2.511, Cód. Civ.; Casas, Juan A. y Romero Villanueva, Horacio; Expropiación, pág. 56 y sigs.); por ello, en razón de la naturaleza del valor a resarcir, la indemnización por expropiación, para dejar indemne al propietario, debe cubrir el costo de reproducción o de

reposición, es decir, lo que habría que invertir para obtener, actualmente, un bien igual al expropiado (Corte federal, "Sociedad Anónima Compañía Azucarera Tucumana", sent. de 28-XI-2006). O, dicho de otro modo, por "valor objetivo" debe entenderse el precio corriente que éste tiene en el mercado (CSJN, Fallos: 237:38; 244:499), de modo que su determinación sea susceptible de restituir al propietario el mismo valor económico de que se lo priva, permitiéndole, de ser posible, la adquisición de otro similar al que pierde (CSJN, Fallos: 268:112).

La Suprema Corte de Justicia de nuestra Provincia en la causa 101.107, "Arbizu" (sent. de 23-03-2010), confirmado por la Corte nacional al desestimar el recurso federal interpuesto en su contra (A.574.XLVII; sent. de 23-02-2012), el doctor de Lázzari sostuvo que "la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha ido construyendo a lo largo del tiempo el concepto de 'justa indemnización' del bien expropiado (conf. art. 17, Const. nac.), expresando que '...la indemnización debe ser integral; el valor objetivo del bien no debe sufrir disminución ni desmedro alguno, ni debe el propietario experimentar lesión en su patrimonio que no sea objeto de oportuna y cumplida reparación. Que esto es así porque la expropiación, tal como está legislada en nuestra Constitución, es un instituto concebido para conciliar los intereses públicos con los privados. Y la conciliación no existe si éstos sacrifican sustancialmente aquéllos y si no se compensa al propietario la privación de su bien, ofreciéndole el equivalente económico que permita, de ser posible, adquirir otro similar al que pierde en virtud del desapoderamiento [...] Fallos: 268:238; 325, 489, 510; 269:27; 271:198)".

Se concluye entonces que, para que la indemnización sea justa no puede ser fuente de enriquecimiento para el expropiado, ni puede tampoco disminuir su patrimonio y constituye, en el concepto constitucional y en el de la normativa legal específica, un valor equivalente al que en economía se designa como 'valor de cambio', puesto que la indemnización reemplaza a la cosa en el patrimonio expropiado en aquellos antecedentes y objeto del acuerdo transaccional en esta causa.

Dicho de otro modo, el Estado cancela su deuda cuando paga una suma de dinero que se ajuste al valor real del bien, debiéndose evitar caer en ficciones o pautas económico/cambiarías que no puedan aplicarse por distintos

motivos al caso particular -como la restricción en el acceso al mercado de cambios oficial o cualquier otro- y que por lo tanto generen un divorcio o un desapego con el mencionado valor real.

6.5. De los conceptos hasta aquí vertidos, surge con absoluta claridad que la obligación del demandado no resulta la de dar sumas de dinero sino, como se expresó, la de reparar un valor patrimonial, por lo cual se desobliga, únicamente, al pagar una suma de dinero cuyo valor real y adquisitivo le permita al accionante restituir su patrimonio mediante la adquisición de otro inmueble de similares características. Para ello, debe tomarse el valor objetivo del bien, lo que equivale al valor en plaza o mercado conforme las reglas de la libre oferta y demanda.

Y aquí es donde se advierte lo errado de la sentencia de grado: claramente la cotización oficial del dólar no responde a tales pautas o lineamientos toda vez que -a partir de las regulaciones del Estado y con las limitaciones en su acceso- resulta inidónea para fijar el valor real y adquisitivo del bien en su equivalente en pesos argentinos.

Dicho de otro modo, el accionante -de confirmarse la sentencia de grado- no podría adquirir un bien de similares características con la indemnización a percibir bajo esos parámetros, dado que al valor oficial dista ampulosamente de la cotización que está disponible para los particulares y específicamente para el actor.

Condenar a quien reclama, otorgando un valor que -por las particularidades cambiarias- no se traducen en los costos que puede tener un inmueble como del que se desprende, resulta injusto y violatorio de su derecho de propiedad (art. 17 CN) y un enriquecimiento sin causa para el demandado, por lo que el decisorio apelado debe revocarse.

Por lo tanto, dable es indagar en las restantes alternativas que han sido expuestas en el presente voto.

En esa labor, encuentro que el “Dólar MEP” resulta la cotización más acercada a la realidad del mercado cambiario minorista, como lo es el actor, y por tanto es la que se propone aplicar.

No escapa al análisis que, tal como lo señala la demandada en su recurso, no se trata técnicamente de una cotización de moneda extranjera tal como la que conocemos históricamente, sino que configura una operación bursátil de alguna complejidad por incluir dentro de su costo comisiones de los agentes intermediarios, costos de depósitos colectivo, aranceles, etc., tratándose además de una operatoria relacionada con títulos de deuda pública.

Además, incuestionable es también que no existe un ente regulador estatal que publique su valuación de forma oficial y que se trata de operaciones que tienen una cierta labilidad ante las intervenciones de lo que difusamente denominamos “el mercado”.

Aun así, el “Dólar MEP” es uno de los únicos instrumentos (conjuntamente con el contado con liqui) que permiten adquirir la divisa estadounidense en la economía diaria de los particulares y más específicamente, en el mercado inmobiliario.

Por ello concluyo que la aplicación de esta cotización a la presente causa, resulta la solución más justa en el particular contexto económico que transita nuestro País de años a esta parte.

Para su aplicación al caso, y dada la ausencia de cotización oficial, la conversión deberá aplicarse al momento de practicar la liquidación respectiva debiendo tomar como referencia la cotización del “Dólar MEP” del día anterior publicada por el diario “El Cronista” sitio especializado en la materia (<https://www.cronista.com/MercadosOnline/dolar.html>).

6.6. En relación a la pretensión del apelante para que la Alzada resuelva la cuestión omitida en primera instancia respecto de la autorización de pagos parciales, se reitera lo ya dicho por esta Sala en la resolución del 18 de octubre de 2022 en cuanto a que debe ser resuelto por el juez de grado a fin de garantizar el derecho a recurrir. En consecuencia, corresponde instar a este último para que en forma urgente resuelva la cuestión pendiente.

En razón de todo lo expuesto, propongo hacer lugar al recurso interpuesto por la actora y revocar la sentencia apelada. En esa dirección se ordena que las sumas a pagar por el demandado deberán ser calculadas a la

conversión en pesos argentinos de las sumas adeudadas a la cotización del “Dólar MEP” publicado el día anterior a la presentación de la liquidación respectiva, debiendo utilizar como referencia la valuación de este tipo de dólar divulgado por el Diario especializado “El Cronista”; insto a que se ordene al Juzgado de grado resuelva las peticiones omitidas que han sido materia de quejas en el presente trámite recursivo.

7. Propongo que las costas de ambas instancias sean impuestas en el orden causado atento tratarse de una cuestión dudosa de derecho que ha dado a ambas partes motivos para controvertir (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.).

VOTO por la NEGATIVA.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR HANKOVITS DIJO:

Adhiero al voto del distinguido colega que me precede en el Acuerdo.

A mayor abundamiento remarco que, se debe encontrar un justo equilibrio entre una indemnización integral (conforme los parámetros antes expuestos), evitándose de otro lado un enriquecimiento sin causa. No cabe obviar, asimismo, que el derecho de propiedad tiene raigambre constitucional (arts. 14 y 17 de la Const. nacional; 31 de Carta Magna provincial) y como jueces debemos concretar la eficacia -en lo específico de los casos- de dichas prerrogativas constitucionales.

No se me escapa que esta forma de resolución, que se adopta en las presentes actuaciones, resulta novedosa para este Tribunal. Mas, lo cierto es que, en este preciso contexto económico actual -notoria brecha entre el tipo de cambio oficial y los restantes-, en las particulares circunstancias de esta causa que han sido ya referidas, que los jueces no podemos ser evasivos de la realidad sobre la que debemos juzgar los asuntos traídos a nuestro conocimiento y que corresponde concretar la vigencia efectiva del derecho en disputa de modo que la sentencia no sea una mera declamación del mismo carente de contenido efectivo en la realidad de los justiciables (art. 15 de la Const. provincial), me llevan a adoptar el criterio propuesto por el Dr. Banegas.

En ese orden, el monto que se abone deberá ser efectivamente sustitutivo del valor de la propiedad que se transfiere y es allí donde radica -en mi criterio- el justo equilibrio antes indicado. Ello así, pues el principio de justa indemnización exige que se restituya integralmente al propietario el mismo valor de que se lo priva, ofreciéndole el equivalente económico que le permita, de ser posible, adquirir otro bien de similares características (conf. CSJN, Fallos: 343:1146).

Por exigencias constitucionales de justicia, actualidad e integralidad de la indemnización, doy mi voto en igual sentido.

Voto pues por la NEGATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde hacer lugar al recurso interpuesto y revocar la sentencia apelada, ordenando que las sumas que la demandada debe pagar al actor deberán ser calculadas a la conversión en pesos argentinos a la cotización del “Dólar MEP” publicado el día anterior a la presentación de la liquidación respectiva, debiendo utilizar como referencia la valuación de este tipo de dólar divulgado por el Diario especializado “El Cronista”; asimismo, instar al Juzgado de grado resuelva las peticiones omitidas que han sido materia de quejas en el presente trámite recursivo. Imponer las costas de ambas instancias en el orden causado atento tratarse de una cuestión dudosa de derecho que ha dado a ambas partes motivos para controvertir (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.).

ASÍ LO VOTO.

El señor Presidente Doctor HANKOVITS, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO, dictándose la siguiente:

----- S E N T E N C I A -----

POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se hace lugar al recurso interpuesto y se revoca la sentencia apelada, debiendo

pagarse la suma adeudada a la cotización del “Dólar MEP” publicado el día anterior a la presentación de la liquidación respectiva, debiendo utilizar como referencia la valuación de este tipo de dólar divulgado por el Diario especializado “El Cronista”; asimismo, instar al Juzgado de grado resuelva las peticiones omitidas que han sido materia de quejas en el presente trámite recursivo. Se imponen las costas de ambas instancias en el orden causado atento tratarse de una cuestión dudosa de derecho que ha dado a ambas partes motivos para controvertir (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.). REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.

DR. LEANDRO A. BANEGAS

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS

JUEZ

PRESIDENTE

(art. 36 ley 5827)

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 09/05/2023 07:29:36 - BANEGAS Leandro Adrian - JUEZ

Funcionario Firmante: 09/05/2023 08:00:19 - HANKOVITS Francisco Agustín - JUEZ

243500214026019828

CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 09/05/2023 08:57:36 hs. bajo el número RS-117-2023 por AGUILERA MARIA FLORENCIA.