Comodoro Rivadavia, trece de septiembre de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"D. S. P. I. en autos: "D. S. P. I. c/ Municipalidad de Comodoro Rivadavia s/ Ejecución de Sentencia-Expte n° 15936/06 y su incidente Expte n° 231/2011" s/ INCIDENTE ESPECIAL (Determinación de valor inmueble-art. 519 CPr)", expte n° 240 Año 2022.**

I. En cumplimiento de la sentencia definitiva n° 32/2021 del Superior Tribunal de Justicia de Chubut, se forma el presente incidente especial-art. 519 CPr.- a los fines de determinar el valor equivalente al inmueble que la ejecutada debía entregar al ejecutado y no pudo cumplirse.

El 12 de mayo de 2022 se intima a ambos litigantes a que estimen el valor del inmueble objeto de la ejecución, bajo apercibimiento de designar perito tasador y determinación de oficio.

La Municipalidad de Comodoro Rivadavia contesta, estima el valor del inmueble sin mejoras en la suma de $ 25.890.302,50, adjunta documental y solicita la apertura de cuenta judicial (ID 670900).

Se ordena correr traslado de la estimación realizada y documentación presentada.

El ejecutante – D. S. P.- interpone recurso de reposición contra el trámite de incidente especial. Contesta el traslado, adjunta documental, rechaza la estimación realizada por la contraria, hace la propia

determinando el valor del inmueble en la suma de $ 49.333.460 y pide daños y perjuicios (ID 681206).

El recurso de reposición contra el tipo de proceso se rechaza.

La Municipalidad de Comodoro Rivadavia adjunta boleta de depósito judicial por la suma de $25.890.302,50, suma que da en pago.

El actor rechaza la oferta de pago y solicita se abra a prueba la causa.

Pasan los autos a resolver.

II. Realizada la reseña del caso corresponde entrar al estudio del presente. Las cuestiones son: el valor del inmueble, el tipo de cambio de la moneda,

pedido de daños y perjuicios.

a) Valor del inmueble- tipo de cambio de la moneda.

La Municipalidad de Comodoro Rivadavia presenta la valuación del inmueble identificado como parcela 5 Mza 47 Sector X. Circunscripción 1, sito en calle Manuel de Arburúa X., ciudad, con una superficie de 991,03 m2 en la suma de $25.890.302,50.

Señala que el monto surge de multiplicar el valor del metro cuadrado de u$s 220,00m2 por la superficie del terreno, al tipo de cambio oficial del Banco Central de $118,75. Adjunta tasación realizada por el Departamento Económico de la Dirección General de Catastro de la municipalidad.

El señor D. S. P. presenta su valuación en la suma de dólares estadounidenses doscientos treinta y dos mil

setecientos cinco (u$s 232.705), utiliza el tipo de cambio denominado dólar MEP y dice que el valor del inmueble es de pesos cuarenta y nueve millones trescientos treinta y tres mil cuatrocientos sesenta ($49.333.460). Aduce que corresponde aplicar el tipo de cambio al que se puede adquirir libremente la moneda por lo que no corresponde el tipo de cambio oficial. Solicita la aplicación de la tasa activa de interés moratorio sobre la suma de capital desde el momento de la firmeza de la valuación hasta su efectiva percepción. Adjunta la valuación realizada por la inmobiliaria Z..

Manifiesta que apoya la tasación realizada por la inmobiliaria T. que tasa el inmueble en u$s323.700 al tipo de cambio vendedor del Banco Nación Argentina, que se traduce en la suma de $39.976.950.

Señala que la estimación efectuada por la municipalidad de Comodoro Rivadavia también abona su cálculo, si hubiera usado el tipo de cambio real, tomando como tal el dólar MEP vigente a la fecha de la tasación (16 de marzo de 2022), que resultaría en la suma de $42.515.187. Agrega que el municipio en su informe manifiesta que la inmobiliaria T. ha sido consultada, aunque sus conclusiones difieren con el dictamen del organismo municipal.

El municipio contesta las observaciones realizadas, alega que existe consenso en relación al valor de referencia del inmueble que debía entregar y no pudo con base de cálculo en moneda extranjera. Señala

que la disidencia es sobre el modo de conversión al importe consensuado a moneda de curso legal, insiste en la utilización del valor de cotización del mercado oficial.

Aduce que el dólar MEP no es una cotización del valor de cambio, sino una operatoria bursátil para eludir las restricciones cambiarias del Banco Central, mediante la compra y venta de acciones (bonos) que se caracterizan por tener doble cotización.

Manifiesta que el Banco Central fija la política en materia de cambio, por lo que no corresponde sustraerse de los parámetros fijados por la entidad en el marco de su competencia.

Destaca que su parte no está obligada a cumplir una prestación en moneda extranjera, por lo que no es garante de que el acreedor pueda acceder a dólares estadounidenses con pesos que resulten de la estimación en el mercado oficial ni en el paralelo.

Insiste que la obligación a su cargo por aplicación del art. 519 del CPr. se limita a satisfacer el valor de la cosa y a falta de disposición en contrario, las prestaciones dinerarias se satisfacen con moneda de curso legal, que por las normas vigentes en materia cambiaria el valor de cambio (referencia) de una moneda extranjera la fija el Banco Central.

Señala que las tasaciones privadas poseen graves deficiencias técnicas y no cumplen con las reglas

fijadas por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (ley 21626).

Dice que debe tenerse presente el origen del presente y el negocio jurídico que consistió en un procedimiento administrativo de adjudicación en venta del inmueble fiscal por el que el actor abonó $2609,21, hoy aproximadamente $81.138,74.

Desconoce la documental presentada por el ejecutante. Dice que el pedido de daños y perjuicios excede el objeto del presente incidente, destaca la existencia del proceso "D. S. P. I. c/Municipalidad de Comodoro Rivadavia s/ Ordinario" expte nº 89/13 en trámite ante el Juzgado Civil y Comercial Nº 1 en el que se reclama daños y perjuicios, constituyéndose en una litispendencia que impide la reedición del reclamo judicial mientras no se defina aquel proceso.

III. De lo expuesto surge que no hay conformidad entre las valuaciones realizadas por las partes; si bien ambas adoptan como valor referencial el valor dólar del metro cuadrado, el valor unidad estimado es diferente. La Municipalidad de Comodoro Rivadavia estima el valor metro cuadrado en u$s 220/m2 y el accionante en u$s 234,81/m2 (dólar blue tasación inmobiliaria Z.), lo que marca que las valuaciones presentadas difieran respecto del monto del valor del inmueble.

Conforme lo señalado, ante la controversia planteada y diferentes tasaciones realizadas, corresponde abrir a prueba el presente incidente por el

término de veinte días (arts. 183,185 y cc CPr). 1) Prueba documental: tener presente la documental presentada por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en su escrito ID 670900 y por I. Dos S. P. en su escrito ID 683081. 2) Reconocimiento de documental: se fija audiencia para reconocimiento de documental de Ana Z. y G. T. a fin que reconozcan o desconozcan la documental que se les atribuye para el día 22 de septiembre a las 9:30 horas, con suplementaria para el día 29 de septiembre del corriente año a las 9:30 horas, siendo a cargo de la oferente la citación de las personas propuestas bajo apercibimiento de tener por desistida la prueba. 3) Designar perito tasador de oficio a fin que responda a los puntos de pericia propuestos por el ejecutante en el punto V.-Prueba e) incisos i) determinar el valor que corresponde asignar al lote E de la manzana; ii) determinar el valor inmobiliario perdido por el ejecutante por la privación del lote E de la manzana X. en razón de ser propietario del lote D de la misma manzana, adyacente al anterior y su único lindero, quien deberá luego de aceptado el cargo presentar su dictamen en el término de 20 días bajo apercibimiento de ley. A fin de desinsacular el perito referido se señala primera audiencia.

En relación a la demás prueba documental y pericial contable ofrecida por el ejecutante, en virtud que la misma excede las cuestiones a resolver conforme se expone seguidamente, no ha lugar.

IV. Pedido de daños y perjuicios.

En relación al reclamo del accionante por daños y perjuicios existe una cuestión de litispendencia.

La ejecutante reconoce tiene pendiente de tramitación un proceso sumario en reclamo precisamente

de los daños y perjuicios que le atribuye a la administración por el incumplimiento reprochado en la entrega del inmueble, proceso vigente, “D. S. P. I. c/Municipalidad de Comodoro Rivadavia s/ Ordinario” expte n° 89/2013 en trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 2; asimismo registrado por el STJCH en el párrafo 7.b de la sentencia definitiva n° 32/2021, como petitorio para el caso que se aplique el art. 519 atendiendo a una “condición” suya, se abonen los daños reclamados en la causa de referencia.

V. Atento el estado del trámite se difiere la imposición de costas y regulación de honorarios para el dictado de sentencia (art. 70 CPr).

Por ello, la Cámara de apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en Comodoro Rivadavia

RESUELVE:

1) Abrir a prueba el incidente por el término de veinte (20) días, proveyendo la siguiente:

2) Prueba documental: tener presente la documental presentada por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en su escrito ID 670900 y por I. D. S. P. en su escrito ID 683081.

3) Reconocimiento de documental ofrecido por Dos S. P.: se fija audiencia para reconocimiento de documental de A. Z. y G. T. a fin que reconozcan o desconozcan la documental que se les atribuye para el día 22 de septiembre a las 9:30 horas, con suplementaria para el dia 29 de septiembre del corriente año a las 9:30 horas, siendo a cargo de la oferente la citación de las personas propuestas bajo apercibimiento de tener por desistida la prueba.

4) Pericial. Designar perito tasador de oficio a fin que responda a los puntos de pericia propuestos por el ejecutante en el punto V.-Prueba e) incisos i): determinar el valor que corresponde asignar al lote E de la manzana X.; ii): determinar el valor inmobiliario perdido por el ejecutante por la privación del lote E de la manzana X. en razón de ser propietario del lote D de la misma manzana, adyacente al anterior y su único lindero, quien deberá luego de aceptado el cargo presentar su dictamen en el término de 20 días bajo apercibimiento de ley. Notificar personalmente o por cédula. A fin de desinsacular el perito se señala primera audiencia.

5) Rechazar en esta etapa el pedido de daños y perjuicios del ejecutante I. D. S. P. conforme el considerando pertinente.

6) Diferir la imposición de costas y regulación de honorarios hasta el dictado de sentencia.

7) Tener presente las reservas del caso federal.

8) Regístrese y notifíquese.

REGISTRADA BAJO EL Nro. 391 DEL AÑO 2022

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS