RAWSON, 13 de junio de 2.023.

------ **VISTOS:** ----------

------ Estos autos caratulados: **“D. S. P., I. en autos: “D. S. P., I. c/ Municipalidad de Comodoro Rivadavia s/ Ejecución de Sentencia -Expte. 15936/06 y su Incidente Expte. N° 231/11” s/ INCIDENTE ESPECIAL (Determinación de valor inmueble -art. 519 CPr)” (Expte. N° 25.731 - Año: 2.023)**. ----------

------ **DE LOS QUE RESULTA:** ----------

------ **I.** Que arriban los presentes a consideración de este Superior Tribunal de Justicia, por la vía del Recurso de Apelación (ID 8123192) interpuesto por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, contra la Sentencia Interlocutoria N° 391/22, dictada por la Excma. Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia en fecha 13 de septiembre de 2.022, en primera instancia. ----------

------ Fue concedido en el marco previsto por el art. 138 de la Ley XVI N° 46, por la Sentencia Interlocutoria N° 269/2022, emanada de esta Sala Civil del Superior Tribunal de Justicia, que hizo lugar al recurso de queja interpuesto por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia. En dicha sentencia se estableció que la decisión de la Cámara de Apelaciones podía ser apelada ya que se alegó la existencia de un supuesto previsto en el art. 559 inc. 4 del CPCC. ----------

------ El recurso fue fundado en el ID 1015261 y contestado su traslado por la actora ejecutante en ID 1028932. ----------

------ **II.** La decisión recurrida -SI N° 391/2022- abrió a prueba el presente incidente especial. Para así resolver, la Cámara entendió que correspondía hacerlo ante las diferentes tasaciones realizadas para la estimación del valor del inmueble, aunque ambas partes coinciden en utilizar el valor de referencia en dólares estadounidenses. De tal forma, tuvo presente la prueba documental acompañada por las partes, fijó audiencia para reconocimiento de documental y admitió la prueba pericial ofrecida por la actora. Esta última había requerido

que el perito se expida sobre: i) determinar el valor que corresponde asignar al lote X. de la manzana X.; ii) determinar el valor inmobiliario perdido por el ejecutante por la privación del lote X. de la manzana X. en razón de ser propietario del lote X. de la misma manzana, adyacente al anterior y su único lindero. ----------

------ Además, rechazaron la restante prueba documental y pericial contable ofrecida por el ejecutante, por exceder las cuestiones a resolver. ----------

------ Por último, desestimó el reclamo del accionante por daños y perjuicios, por existir una cuestión de litispendencia. Al respecto, señaló que la ejecutante reconoce que 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. Señaló que dicho proceso que tramita en los autos caratulados: “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. ----------

------ **II.1. Memorial de la ejecutada.** ----------

------ En el ID 1015261, la parte recurrente ingresa el memorial de agravios, en donde requiere que se revoque la resolución cuestionada y se dicte la resolución definitiva del caso, fijando el valor de la prestación necesaria para dar cumplimiento a la sentencia. ----------

------ Asevera que la Excma. Cámara de Apelaciones yerra al abrir a prueba el incidente de determinación del valor del inmueble. Sostiene que resulta meramente dilatorio recurrir al reconocimiento de documental y a la producción de prueba pericial, cuando la decisión solo dependía de justipreciar el monto ante una diferencia mínima entre las estimaciones presentadas (U$S14 m²). Alega la existencia de arbitrariedad, al desviarse del debido proceso legal que imponía resolver el caso. ----------

------ Acusa luego que la sentencia se encuentra viciada, por apartarse de los antecedentes conducentes para la causa, referidos a la naturaleza del vínculo

entre las partes y el precio pagado por el actor. Subraya que la Cámara no valora que la operación frustrada consistió en un “contrato administrativo” de adjudicación, no un contrato privado de compraventa. Que ello se traduce en el error de que se incorpore como prueba valores del mercado privado, donde el precio obedece a cuestiones extrañas a la normativa que, dentro del fuero administrativo, regula el precio de la tierra fiscal (art. 75 Ordenanza N° 10417, General de Tierras Fiscales). ----------

------ Expone que el valor de venta en la adjudicación municipal siempre es sustancialmente inferior al valor de mercado por la finalidad pública que sustenta la operación, como así lo determinan las Ordenanzas que lo regulan, como ser -a esa fecha- el art. 76 de la Ordenanza Genera de Tierras Fiscales, donde sólo se exige que guarde relación con costos del mercado. Refiere que el valor abonado por el actor en concepto de precio del lote en cuestión fue aproximado a los U$S0,67 el m². Explica que ese monto surge de tomar el precio pagado a la Municipalidad por aquel en concepto de valor de venta ($2.069,21), el valor de cambio oficial a la fecha ($3,90 x U$S1) y los metros cuadrados del inmueble (991m03m²). Sostiene que si se compara el valor pagado con el de las estimaciones, se aprecia que ningún interés legítimo puede sustentar la postura del actor y por ello tampoco es procedente la apertura a prueba. ----------

------ Asevera también que en la decisión recurrida ordena la tasación del lote sin aclarar que debería omitirse el valor de la construcción. Que ello distorsiona el resultado de la pericia porque el lote a la fecha posee una costosa construcción ejecutada por un tercero, la cual no formó de la prestación frustrada, ni de lo abonado oportunamente por el actor en concepto de precio por el predio. ----------

------ Endilga como tercer yerro que la Cámara ordene, en el punto ii) de la sentencia en crisis, que el perito tasador determine “el valor inmobiliario perdido por el ejecutante por la privación del lote X. de la manzana X. en razón de ser propietario del lote X. de la misma manzana, adyacente al anterior y su

único lindero". Sostiene que es contradictorio con el punto siguiente del resolutorio, que rechaza "en esta etapa el pedido de daños y perjuicios del ejecutante I. D. S. P.". ----------

------ Razona que de esa manera se admite prueba vinculada a acreditar un rubro que forma parte de un pretendido reconocimiento de daños y perjuicios (valor inmobiliario perdido) y, seguidamente, se rechaza el tratamiento en esta etapa del proceso del "pedido de daños y perjuicios". Aduce que ello quebranta el principio de bilateralidad que exige un contradictorio, ya que la pretensión del rubro "valor inmobiliario perdido" no forma parte del objeto ejecutorio o su conversión, con lo cual no fue materia de sustanciación y la consecuente defensa de esa parte. ----------

------ Finalmente, entiende que con la pericia ordenada se está delegando a un auxiliar una decisión que por imperio de la ley resulta de exclusiva y excluyente competencia de la Excma. Cámara de Apelaciones. ----------

------ **II.2. La contestación del traslado.** ----------

------ La actora ejecutante respondió el traslado del recurso mediante la presentación ID 1028932, solicitando el rechazo del recurso de apelación incoado. ----------

------ Expone que la prueba cuestionada es consecuencia de la decisión de la Cámara al ordenar este incidente, conforme al art. 519 del CPCC. Apunta que la demandada designó consultor para el caso de recurrir a un perito tasador para determinar el valor del inmueble, con lo que expuso su asentimiento preliminar a la apertura a prueba del incidente. Que dicho actuar veda la posibilidad de discutirla, por imperio de la doctrina de los actos propios. ----------

------ Añade que la diferencia entre las valuaciones no es de U$S 14,81 pues el tipo de cambio usado por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia es el oficial del Banco de la Nación Argentina, mientras que su parte lo calcula con el tipo de cambio "blue" utilizado en el mercado inmobiliario. Apunta que la estimación efectuada por la Municipalidad de U$S218.023,60 implica que esa

parte debe pagar la suma de $26.653.385,10, mientras que la de la actora asciende a $49.333.460,00. ----------

------ En cuanto al valor del inmueble, refiere que en la sentencia dictada en fecha 15 de diciembre de 2.021 por este Superior Tribunal, en los autos: “D. S. P., I. en autos: “D. S. P., I. c/ Municipalidad de Comodoro Rivadavia s/ Ejecución de Sentencia" - Expte. N° 15.936/06" y su Incidente (Incremento y progresividad de sanciones conminatorias) (Expte. 231 Año 2011)” (Expte. 22.712 Año 2.012) se dispuso el cese de las sanciones conminatorias. Que allí también se decidió que esos autos vuelvan a la Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia para que en esta etapa de ejecución de sentencia aplique el art. 519 del CPCC, a los efectos de formar un incidente especial, para determinar el valor equivalente al inmueble que la ejecutada debía entregar al ejecutado y no pudo cumplirse. ----------

------ Dice que el error que la demandada achaca a la sentencia de la Cámara no se corresponde con ninguna pretensión esgrimida en el proceso, ya que nunca expresó que se consideren las circunstancias que ahora menciona. Que tampoco lo hizo al hacer su estimación del valor del inmueble, donde no aparece tampoco reflejado en el valor por ella asignado, el que sólo difiere en forma significativa de la estimación de la actora y del dictamen pericial por el tipo de cambio que corresponde usar con la divisa mencionada en ellos. ----------

------ En cuanto a la determinación del valor del inmueble contemplando que el actor es titular del lote adyacente, asevera que la contradicción que señala la recurrente sólo puede configurarse si se considerara el hecho de la adyacencia a un inmueble -que ya es propiedad del actor- como un daño emergente de su privación. Pero que no habrá contradicción si esa circunstancia es apreciada como una cualidad o condición propia y específica del inmueble a tasar en el marco del proceso, ya que en tal caso la tasación sólo estará traduciendo en valor adicional, esa circunstancia especial y propia del inmueble. La actora ejecutante entiende que está en el segundo de los supuestos, es decir ante una

peculiaridad propia y singular del inmueble a tasar que debe ser reflejada en el valor asignado, con lo que no hubo error en la orden de la Cámara. ----------

------ En cuanto a la omisión de resolver cuestiones de puro derecho como es la legitimidad del tipo de cambio, destaca el consentimiento preliminar brindado por la demandada a la prueba pericial, lo que torna absolutamente ilegítimo el planteo incoado. Agrega que ni en la sentencia que dispuso la pericia ni en los puntos propuestos por la actora se hace referencia al tipo de cambio a utilizar.

------ Dice que la demandada sostiene que las vicisitudes del mercado cambiario agravarán el conflicto, y que ello no es en rigor una afirmación sustentable pues, en todo caso, la Municipalidad de Comodoro Rivadavia deberá pagar el valor del inmueble expresado en moneda constante, es decir en un modo que sólo se alterará en su expresión en la moneda de curso legal. ----------

------ Para finalizar, la actora critica la afirmación de la demandada referida a que hubo una posibilidad de aceptar la suma por ella depositada como pago a cuenta. Sostiene que ello nunca fue ofrecido por la ejecutada. ----------

------ **III. El Dictamen del Procurador General (fs. 43y vta.).** ----------

------ Luego de realizar una reseña de la causa, el Magistrado expresa que la SD N° 32/2.021 dictada por este Superior Tribunal dispuso para el caso la aplicación del procedimiento establecido en el art. 519 del CPCC y que allí se regula que: “… si la condena no pudiere cumplirse, se le obligará a la entrega del equivalente de su valor, previa determinación si fuera necesaria, con los daños y perjuicios a que hubiere lugar.” ----------

------ Recuerda que ante la falta de acuerdo y las diferencias entre las partes acerca del valor de la cosa, la sentencia 391/2022 objeto del recurso dispuso la apertura a prueba, lo que considera que la solución parece razonable y ajustada a los procedimientos legales. Cita jurisprudencia de este Superior Tribunal de Justicia y de la Cámara Nacional Comercial de la Nación y concluye que el procedimiento dispuesto por la Cámara de Apelaciones, previo a resolver el

valor sustitutivo de la cosa resulta compatible con tales razonamientos. ----------

---------- Por lo cual, opina que el recurso debe ser rechazado. ----------

---------- **CONSIDERANDO:** ----------

---------- **1.** Que, conforme fuera expuesto en la Sentencia Interlocutoria N° 269/2022 dictada por esta Sala, oportunamente se entendió admisible el recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad ejecutada, en tanto se invocó el supuesto previsto en el art. 559 inc. 4 del CPCC. ----------

---------- Hemos de advertir que es en dicho marco que se ingresará al estudio de los agravios expuestos por la recurrente, descartándose aquellos que exceden o no se corresponden con la habilitación recursiva acordada por esta Sala del Superior Tribunal de Justicia, por aplicación de la normativa señalada. ----------

---------- Así entonces, no habrán de ser de recibo ni tratamiento aquellos referidos a la apertura a prueba del incidente, el apartamiento de los antecedentes de la causa en cuanto a la naturaleza del vínculo entre las partes, ni si existe delegación en un auxiliar de la decisión que debe adoptar la Excma. Cámara de Apelaciones. ----------

---------- **2.** De modo que acotaremos la presente decisión al agravio que expone la ejecutada y que ha sido admitido, referido al punto ii) de la prueba pericial, por considerar que la pretensión del rubro “valor inmobiliario perdido” no forma parte del objeto ejecutorio o su conversión. ----------

---------- **2.a.** Por un lado, puestos a verificar tal circunstancia, se observa que en el escrito identificado con el ID 687095 la ejecutante manifiesta expresamente, en el punto “6. (De la ampliación del objeto del trámite a los daños)” que: “… mi parte solicita… que además del valor del inmueble se determinen los daños y perjuicios con lo que la compensación adquirirá el carácter de integral que valida el pago (Código Civil y Comercial artículos 867 y 869). Los daños que entiende mi parte han sido producidos por la MCR, y en consecuencia está a su cargo resarcir son: a) La pérdida del valor sinérgico que mi parte procuró con

la compra del lote X. de la manzana X. de ampliar la superficie que ya tenía disponible como propietario del lote X. de la misma manzana, adyacente y único lindero del que es objeto de valorización. Ese valor que mi parte tuvo presente al adquirir el inmueble se pierde en el modo en que se ha resuelto el cumplimiento del deber principal de la demandada, la entrega del lote, haciendo en su lugar un pago del valor del mismo….". ----------

------ La Excma. Cámara de Apelaciones resolvió rechazar el pedido de daños y perjuicios. En el Considerando IV de la Sentencia Interlocutoria N° 391/022 indicó que existe una cuestión de litispendencia, y que "…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…".

------ De lo expuesto se deriva que le asiste razón a la apelante en cuanto al punto de pericia objetado, ya que éste luce como íntimamente vinculado al reclamo por daños y perjuicios que fue rechazado por la existencia de litispendencia. Así lo consideramos dado que para dicho punto de pericia se requirió: "…ii) determinar el valor inmobiliario perdido por el ejecutante por la privación del lote X. de la manzana X. en razón de ser propietario del lote X. de la misma manzana, adyacente al anterior y su único lindero…". ----------

------ En definitiva, se constata que existe el error denunciado por la ejecutada puesto que la Excma. Cámara de Apelaciones permitió producir la prueba pericial sobre un rubro que se vincula con los daños y perjuicios requeridos por el ejecutante pero que fue rechazado. De esta manera se verifica que el punto aludido versa sobre aspectos ajenos al proceso principal del que se desprende el presente incidente de ejecución de sentencia. ----------

------ **2.b.** Por otro lado, también se comprueba que la prueba aludida ha sido producida al tiempo de este pronunciamiento, ya que el informe pericial de tasación fue presentado el día 3 de noviembre de 2.022 mediante ID 873199, y el día 8 del mismo mes y año se corrió traslado a las partes. ----------

----- Que entonces, a fin de emitir un resolutorio que atienda las constancias actuales de la causa, corresponde hacer lugar al recurso de apelación deducido, en cuanto al único agravio que ha sido objeto de tratamiento. En consecuencia, atento el estado del proceso, la Excma. Cámara de Apelaciones deberá resolver sin tener en consideración el punto ii) del informe pericial presentado en ID 873199, por corresponder a aspectos ajenos al proceso de ejecución de sentencia. ----------

------ **3.** Conforme se resuelve, las costas son impuestas al ejecutante I. D. S. P. (art. 69 del CPCC). Que corresponde regular los honorarios profesionales de los letrados que representaron a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, Dres. E. G. H. J., I. A. V. y G. G., por la labor profesional desarrollada en esta instancia, en conjunto, en el 35%; y los del letrado del ejecutante, Dr. J. M. F. de las C., en el 25%; en ambos casos, el porcentaje se aplicará sobre lo que resulte regulado a su parte respectiva por su actuación en este incidente que tramita en primera instancia (artículos 5°, 9°, 13°, 32° y 46° Ley XIII N° 4). Todo con más IVA, si correspondiere. ----------

------ Por ello, esta Sala Civil, Comercial, Laboral, Contencioso Administrativa, de Familia, Rural y de Minería del Excmo. Superior Tribunal de Justicia. ----------

---------- **R E S U E L V E**: ----------

------ **1°) HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por la ejecutada Municipalidad de Comodoro Rivadavia, en cuanto al único agravio que fue objeto de tratamiento, de conformidad a los Considerandos expuestos en la presente. En consecuencia, la Excma. Cámara de Apelaciones en oportunidad de resolver, no tendrá en consideración el punto ii) del informe pericial presentado en ID 873199. ----------

------ **2°) IMPONER** las costas al ejecutante I. D. S. P. (art. 69 del CPCC). **REGULAR** los honorarios profesionales de los letrados que representaron a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, Dres. E. G. H. J., I. A. V. y G. G.,

por la labor profesional desarrollada en esta instancia, en conjunto, en el 35%; y los del letrado del ejecutante, Dr. J. M. F. de las C., en el 25%; en ambos casos, el porcentaje se aplicará sobre lo que resulte regulado a su parte respectiva por su actuación en este incidente que tramita en primera instancia (artículos 5°, 9°, 13°, 32° y 46° Ley XIII N° 4). Todo con más IVA, si correspondiere. ----------

------ **3°) REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase. ----------

------ La presente se firma con dos integrantes de la Sala, por haberse alcanzado la mayoría. ----------Fdo. Dres. Silvia A. BUSTOS y Mario Luis VIVAS.

RECIBIDA EN SECRETARÍA EL 14 de junio de 2.023. S.I. REGISTRADA BAJO EL Nº /2.023. CONSTE. ----------

Fdo. Mónica Cristina DENCOR – SECRETARIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.