

Poder Judicial de la Provincia de Córdoba

Excma. Cámara Contencioso Administrativa de Primera Nominación

“CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA – ILEGITIMIDAD” (Expte. N°1706047)

En la Ciudad de Córdoba, a un día del mes de julio de dos mil quince, siendo las diez horas, se celebra la audiencia pública bajo la presidencia del señor vocal de la Excma. Cámara Contencioso Administrativa de Primera Nominación Dr. Ángel Antonio Gutiez y en ausencia de la Dra. Pilar Suárez Ábalos de López quien por razones de salud emitió su voto de conformidad al Acuerdo N° 180, Serie A, del 13/04/15, a los fines de dictar sentencia en estos autos caratulados: “CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA – ILEGITIMIDAD” (Expte. N°1706047, iniciado el 17 de marzo de 2011), procediendo a fijar las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTIÓN: ¿Es procedente la demanda contencioso administrativa de ilegitimidad interpuesta?

SEGUNDA CUESTIÓN: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Conforme lo dispuesto previamente por el Sr. Presidente y de acuerdo con el sorteo que en este acto se realiza, los señores Vocales votan en el siguiente orden: Dres. Ángel Antonio Gutiez y Pilar Suarez Abalos de López.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL ÁNGEL ANTONIO GUTIEZ, DIJO: 1.- A fs. 3/4 vta. comparece el apoderado de la razón social Centro Comercial Costanera S.A. e interpone demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción en contra de la Municipalidad de Córdoba con motivo del dictado de las Resoluciones N° 07/10 y N° 09/10, emanadas de la Dirección de Catastro Municipal. Solicita que se declare su nulidad y, en consecuencia, se ordene dejarlas sin efecto. Relata que, como consecuencia de una acción de amparo por mora radicada en la Cámara Contencioso Administrativa de Segunda Nominación, la demandada resolvió un reclamo administrativo interpuesto en expediente administrativo N° 227.676, con fecha 31/07/09, en relación con el tributo de contribución de inmuebles que grava el lote de terreno catastralmente descripto como 13-25-010-045, de propiedad de su mandante. Manifiesta que mediante la Resolución N° 07/10 la citada Dirección resolvió hacer lugar (parcialmente) al reclamo impetrado, rectificando la valuación de la parcela de \$ 2.273.265 a \$ 1.865.240. Explica que, en los considerandos, la demandada reconoció error de carga en el Valor Unitario de la Tierra, corrigiendo la valuación del predio, manifestando que las nuevas valuaciones surgieron de un proceso de cálculo geoestadístico apoyado en tasaciones del mercado inmobiliario y la consideración de servicios existentes en la zona, infraestructura y características del entorno. Señala que la resolución en cuestión fue recurrida en reconsideración, impugnando en particular el proceso de valuación que formuló respecto del predio y, por consiguiente, peticionando que se reconsidere totalmente la valuación practicada y por ende los montos que determinan la Contribución sobre Inmuebles. Agrega que la demandada resolvió no hacer lugar al recurso mediante Resolución N° 09/10, ratificando la

valuación cuestionada. Que posteriormente su mandante interpuso recurso jerárquico en su contra, siendo rechazado finalmente por el Sr. Intendente Municipal mediante Decreto N° 130/11. Sostiene que los actos impugnados resultan nulos. Considera que no se ha respetado el debido proceso adjetivo, violándose el derecho de defensa de su representada y el de propiedad (arts. 17 y 18 C.N.). Expresa que los actos administrativos carecen de la suficiente motivación ya que se basan en supuestos informes o actuaciones técnicas de organismos que en el procedimiento brillan por su ausencia y nunca fueron exhibidos, tornando arbitrarias y lesivas sus conclusiones. Explica que la Administración invoca procedimientos, cálculos, datos de mercado, etc., que desconoce, y que supuestamente formuló su departamento técnico, que la llevó a la desproporcionada, desmesurada, confiscatoria e irritante valuación. Agrega que el comportamiento errático, discrecional y antijurídico de la demandada ha quedado cabalmente demostrado desde los orígenes del proceso administrativo, hasta el inaudito acto final de la arbitraria y exorbitante valuación, hecho continuado y agravado a la fecha en el período fiscal. Relata que en el año 2004 la Municipalidad pagó por la expropiación de una calle dentro del predio \$8 el m², pretendiendo ahora atribuir un valor a la contribución 13 veces mayor sin justificación que no sea la desmesurada voracidad recaudadora de la misma. Aduce, además, que es absolutamente falaz el argumento dado por la Administración en el sentido de que se ha elevado la valuación en razón de la prestación de servicios en la zona vinculada al predio, por cuanto no se prestan ni los más elementales, siendo ésta una razón o elemento esencial para la determinación de contribuciones y tasas. Concluye que, en definitiva, lo que su parte persigue es la declaración de nulidad de todos los actos que dieron motivo a la valuación del predio de que se trata, como así también de aquellos que pretendieron legitimarlo, por acarrear idénticos vicios procedimentales, resultando carentes de motivación y legitimación, por cuanto han transitado por la violación del debido proceso y vulnerado el derecho de propiedad; debiendo ordenarse y determinarse un nuevo y justo proceso de valuación con todos los requisitos de fundamentación y legalidad, con su participación para el ejercicio del debido contralor. Pide, finalmente, se haga lugar a la demanda en todas sus partes, con especial imposición de costas. 2.- A fs. 33 y vta. obra el dictamen del Sr. Fiscal de Cámara del cual se desprende que correspondería la jurisdicción contencioso administrativa si la actora adecuara la demanda en los términos del art. 1, inc. "c" de la Ley N° 7.182, siendo emplazada por el Tribunal a tal efecto a fs. 34. 3.- A fs. 37 y vta. la actora aclara que se ha configurado por parte de la Administración demandada un manifiesto acto de ilegitimidad con la consecuente arbitrariedad que lo convierte en nulo, cuya declaración se persigue mediante la presente acción. Expresa que es titular directa de un interés legítimo motivado por la violación de una norma procedimental como requisito de forma por parte del Estado Municipal, respecto al método empleado para la determinación de la valuación impugnada que importa y conlleva a la causación de un gravamen patrimonial irreparable. Asegura que el interés es actual, permanente y de naturaleza material, derivado de un obrar ilegítimo del Estado, que le ocasiona una lesión injusta, cuyo cese se requiere por este medio, a fin de que la demandada observe cabalmente las normas jurídicas que regulan el mentado procedimiento. A mérito de lo expresado, solicita el cambio de nominación de la demanda instaurada, como acción contencioso administrativa de ilegitimidad. 4.- Admitida la demanda como de ilegitimidad y habilitada la instancia por proveído de fs. 38, la demandada comparece a fs. 43 a través de su apoderado, quien contesta la demanda a fs. 45/55 vta., solicitando su rechazo, con costas a la actora. En primer lugar, niega todos y cada uno de los dichos de la

actora y el derecho por ésta invocado, que no sean expresamente reconocidos por su parte. Niega que corresponda revocar los actos impugnados y que, en consecuencia se deba rectificar valuación alguna. Considera que son perfectos, adecuados a su causa y fin, debidamente motivados, habiéndose respetado en ellos la forma y procedimiento de formación de la voluntad administrativa. Expresa que su contenido y objeto se adecuan al fin requerido por ley, negando en su totalidad la interpretación parcial y descontextualizada efectuada por la demandante. Niega que la parte actora tenga derecho a sustentar la acción contencioso administrativa impetrada desde que el accionar municipal ha sido conforme a derecho y dentro del marco de correspondencia y razonabilidad exigido al mismo, no produciéndose en el caso violación a ningún derecho de tipo administrativo que pueda abrir la jurisdicción. Sostiene que el de la actora es un relato interesado para poder sostener la argumentación de la inviable demanda. Advierte que en ésta la accionante no dice cómo se habría producido el yerro o la errónea interpretación o los supuestos agravios cometidos por su representada. Expresa que las resoluciones atacadas se encuentran suficientemente motivadas toda vez que los informes técnicos sobre los que se efectuó la valuación fueron efectivamente producidos y puestos a disposición de la actora, garantizando su derecho de defensa, según se desprende de las actuaciones administrativas. Hace mención de los producidos a fs. 46 y 49 del expediente administrativo N° 227.676/09. Aclara que dichos informes y procedimientos no fueron desconocidos por la actora y que respecto de los mismos ni de su método de elaboración nunca efectuó reproche alguno ni mucho menos replicó técnicamente circunstancia que le pudiera generar gravamen, lo que deja sin sustento la presente demanda. Niega que la valuación efectuada sea desproporcionada o desmesurada, confiscatoria o irritante. Niega que el Municipio haya llevado a cabo comportamiento errático alguno o discrecional y antijurídico. Asegura que, por el contrario, ha desarrollado perfectamente el procedimiento de formación de la voluntad administrativa a través de los funcionarios competentes, cumpliéndose todos los recaudos de forma, ajustados a su causa y fin. Niega que se haya ignorado hecho o circunstancia en cuanto al entorno del predio, toda vez que la valuación determinada por el proceso, que la actora no verificó, tuvo en cuenta todas las circunstancias que denuncia la accionante y que casualmente son las que determinaron el coeficiente utilizado. Explica que el método evaluativo para determinar la base tributaria es de universal consenso, método del que ni siquiera se anotició la actora por su propio déficit. Niega que se hayan vulnerado los derechos de defensa o de propiedad o que los actos administrativos carezcan de fundamentación. Asegura que, por el contrario, se encuentran debidamente motivados sobre argumentos fácticos, técnicos y jurídicos, siendo plenamente válidos y, como tales, incapaces de producir daño irreparable alguno, como falazmente pretende la accionante. Niega que la actora se encuentre legitimada para incoar la presente acción, que sea titular directa de interés legítimo de ningún tipo, y menos que sea actual, permanente y de naturaleza material, careciendo de acción en contra del Estado Municipal. A continuación expone las consideraciones que sustancialmente hacen improcedente la demanda. Explica que no existe un caso al no haberse acreditado un agravio concreto, por lo que el planteo abstracto, genérico y conjetural, impide una réplica específica e impone el rechazo de la demanda. Por la eventualidad procesal, no obstante, aclara las circunstancias verificadas en la determinación de la base tributaria, las que pondrán de manifiesto -dice- no sólo la legalidad del procedimiento sino su adecuada valuación. En primer término, señala que en las actuaciones administrativas reservadas en el Tribunal se explicitó claramente el modo en que se efectuó la valuación de los

inmuebles de la actora, valuación que ha sido general y desarrollada mediante los mecanismos que se prevén en la legislación vigente. Que en el expediente administrativo obran informes que se compadecen con el procedimiento previsto, objetivable y verificable, especialmente los producidos a fs. 46 y 49. En segundo lugar, expresa que se ha dado acabado cumplimiento a la Carta Orgánica Municipal en cuanto al modo de sanción de las normas tributarias, en el caso Ordenanzas N° 11.586 (modificatoria del Código Tributario) y N° 11.587 (ordenanza tarifaria); dándose amplia difusión al modo de determinar la valuación de la que pretende agravarse la accionante. Advierte que la actora no concreta agravio alguno, no indica cuáles son las normas que estima violadas de la Carta Orgánica Municipal ni en dónde reside la supuesta arbitrariedad o ilegalidad, dejando vacío su planteo. El apoderado de la Municipalidad, no obstante, aclara que su mandante ha dado cumplimiento en demasía a las obligaciones impuestas por el plexo legal normativo para la sanción de las ordenanzas que determinan nueva valuación a los inmuebles de la ciudad, que detalla seguidamente, tales como el tratamiento de doble lectura que recibieron; tratamiento en sesiones públicas de la Comisión de Hacienda y Desarrollo Económico, la convocatoria a Audiencia Pública prevista en el art. 78 de la Carta Orgánica, publicada en periódicos y en el sitio web del Concejo Deliberante, etc. En tercer lugar, refiere que lo actuado en sede administrativa a los fines de la valuación de los inmuebles por zonas, y entre ellos el de la actora, lo ha sido en los términos de la Ordenanza N° 10.363, modificada por la Ordenanza N° 11.586, citando los arts. N° 181 de esta última y N° 216 de la primera mencionada. Añade que de lo normado se desprende que no ha existido arbitrariedad alguna en el proceso de revalúo general que se llevó a cabo, toda vez que el Consejo Deliberante ha ejercido su potestad legislativa actualizando las valuaciones de los inmuebles, previo estudios y estadísticas realizados por la Dirección de Catastro. Considera trascendente aclarar que la actualización de las valuaciones llevada adelante en el año 2008 (cuyos montos fueron aprobados por Ordenanza N° 11.586) implicó la determinación de nuevos valores base (o base imponible), es decir, del valor del m² de la tierra libre de mejoras por cuadra y el valor del m² de la construcción para las distintas tipologías y categorías. Remarca que estos valores base son datos objetivos, generales para una cuadra o tipo de inmuebles y surgen de estudios técnicos y estadísticos generales, por lo tanto son valores objetivos externos al inmueble. Que es a partir de esos estudios técnicos y en base a datos físicos y características de los inmuebles registrados en la base de datos catastral, que se calcularon las nuevas valuaciones. Que los trabajos llevados a cabo se encuentran debidamente documentados (los detalla por fechas), lo que habla de la seriedad con que se hicieron y la ligereza del planteo de la actora que por déficit propio desconoce los hechos y derecho de aplicación. Señala que en el proceso de revalúo efectuado se hizo, además, un relevamiento del mercado inmobiliario, homogeneizando y determinando los valores unitarios de la tierra para cada dato, tarea llevada a planillas que componen la documentación, que contienen la fuente, fecha de relevamiento y demás elementos técnicos de análisis. Que también se efectuó un relevamiento de costos de la construcción y cómputos métricos para distintas categorías y tipologías, requiriéndose informes sobre situaciones particulares a distintas instituciones; se desarrolló un manual del usuario del sistema informático usado para la carga de datos, presentándose el trabajo a la prensa y en el Cabildo de la Ciudad. Afirma que ello demuestra que no hay arbitrariedad o nulidad en el actuar de su representada, como ligeramente denuncia la accionante. Con relación a la supuesta falta de conocimiento del método de revalúo, considera que es un déficit de la parte actora, toda vez que su conferente dio

estricto cumplimiento a la normativa municipal respecto del modo de anoticiamiento (cuya inconstitucionalidad no ha sido pedida por la demandante). Al respecto señala que el art. 216 del Código Tributario Municipal exceptúa de la notificación a los interesados cuando se trata de los supuestos de ordenanza y por ende su publicidad se patentiza con su publicación. Destaca que es tan carente de fundamento la demanda, que la actora ni siquiera repara que la valuación del inmueble que pretende mal realizada es mucho más baja que la de los aledaños. Ello así -dice- porque se tuvieron en cuenta circunstancias que la ordenanza aplicable prevé, tales como prestación de servicios, accesibilidad, valores inmobiliarios de la zona, etc.. Concluye que la demanda instaurada está destinada al rechazo con especial imposición de costas a la accionante, por cuanto no existe agravio de ilegitimidad alguno, siendo los actos impugnados perfectos en su contenido procedimental y de fondo y dictados conforme en derecho corresponde. Que de lo analizado, carece la actora de acción en contra de la Municipalidad demandada, desde que surge con claridad que no hay acto administrativo que amerite su anulación ni tampoco accionar del Estado que haya sido contrario a derecho. Hace reserva del Caso Federal (art. 14 de la Ley N° 48). Pide se rechace la demanda, con costas. 5.- Atento la naturaleza de la presente acción y en ocasión de contestar el traslado de la demanda, a fs. 58 el Sr. Fiscal de Cámara hace presente que atento que la controversia comprende cuestiones de hecho que pueden ser motivo de prueba, reserva su opinión para la oportunidad del art. 35 de la Ley N° 7.182. 6.- Abierta a prueba la causa (fs. 58 vta.), las partes ofrecen las que hacen a sus derechos, haciéndolo la actora a fs. 66 y vta. y la demandada a fs. 95.- Vencido el término probatorio, a fs. 98 se corren los traslados de ley para alegar, glosándose el de la actora a fs. 100/101 vta., el de la demandada a fs. 102/105 y el del Sr. Fiscal de Cámara a fs. 106/108. Dictado el decreto de autos (fs. 109) y una vez firme, quedan los presentes en estado de ser resueltos. 7.- La actora impugna la Resolución de la Dirección de Catastro Municipal N° 07/10 que rectifica la valuación de la parcela 13-25-010-045 disminuyendo su valor, por no responder el acto a su exigencia de revisión total de la valuación del predio con la realización de una nueva tasación y la consiguiente disminución de los montos que determinan la Contribución Inmobiliaria, por las razones que esgrime. Ataca asimismo la Resolución N° 09/10 que rechazara el recurso de reconsideración planteado. Se agravia por el procedimiento seguido para el dictado de los actos que impugna, a los que además encuentra faltos de motivación, por fundarse en informes y actuaciones técnicas que desconoce. La accionada encuentra la falta de agravio concreto del actor y la carencia de aporte de elementos que permitan colegir perjuicio o arbitrariedad alguna; además de asegurar que en los precedentes administrativos se hallan las actuaciones técnicas que la actora dice desconocer. Defiende el proceder municipal en orden a la creación de las normas, por ajustarse al procedimiento legislativo fijado por la Carta Orgánica Municipal. Pide el rechazo de la demanda. 8.- A fs. 18 del expediente administrativo N° 227.676/09 que se halla reservado por secretaría y tengo a la vista, obra copia de la Ordenanza N° 10.654 del 28/10/03 que declara de utilidad pública y sujeto a expropiación parcial el inmueble designado catastralmente Distrito 13 – Zona 25 – Manzana 010 – Parcela 045, con una superficie aproximada de 4.610 m², cuyas medidas y superficie afectada serían las que surjan de la mensura que a tal fin debía efectuar la Dirección de Catastro. La superficie a expropiar tenía como destino el de calle pública. Encontramos actuaciones previas al dictado de la citada ordenanza, tales como la Propuesta de Arreglo Extrajudicial (fs. 200/203 de Expte. N° 879.571/01), aceptada por Decreto N° 817 del 16/04/04 (fs. 83/84 expte. 227.676/09), por la cual

el propietario obtenía una indemnización por la superficie afectada de 4.610 m² conforme a croquis inscripto en el Registro General de la Provincia, declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación parcial por la ordenanza supra señalada, con destino a calle pública. El monto indemnizatorio total respondía a la tasación efectuada por el Consejo General de Tasaciones de la Provincia mediante Resolución N° 7576, que ascendió a \$ 37.000 (ver fs. 55/56 del expte. adm.), monto al que sumado el 10% previsto en la Ley de Expropiaciones N° 6394 ascendía a \$ 40.700, el cual fue debidamente percibido por el propietario, según consta a fs. 88 ib. Hay constancias de que en marzo de 2002 la fracción se valuó en \$ 6.454, y según informe de fs. 46 de fecha 13/05/10 (ver fs. 52 expte. adm.), considerando la valuación del inmueble según informe notarial del 12/04/02 de \$ 46.449,40, la proporción de la ocupación correspondía al 13,9%, conforme a resolución del Consejo de Tasaciones Provincial, ordenanza de declaración de utilidad pública, arreglo extrajudicial y recibo de pago de la indemnización. Se destaca que los Valores Unitarios de la Tierra (VUT) vigentes habían sido actualizados respecto de los que regían en 2002, y la proporción seguía siendo la misma. A fs. 49 del expediente administrativo N° 227.676/09, encontramos un informe de la Dirección de Catastro Municipal referido a la valuación del terreno, en el que se analiza la verificación de los ítems intervinientes en la Valuación del Terreno: superficie del mismo; plano de mensura y subdivisión; coeficiente de frente y fondo en consideración a la superficie; VUT, modificado de acuerdo al Decreto N° 43/09, pasando de \$ 48,75 el m² a 40 el m². La valuación fiscal del terreno se estableció en \$ 1.865.240. Esto es, se rectificó la valuación del inmueble, disminuyéndola. El valor del inmueble constituye la base imponible, determinada por la valuación que establece la Dirección de Catastro Municipal (art. 179° CTM). Esta Dirección, en el mismo informe, hace saber que las valuaciones de la tierra surgen de un proceso de cálculo masivo geoestadístico apoyado en datos de ventas, ofertas y tasaciones del mercado inmobiliario relevados a los largo de seis (6) meses durante el año 2008, y la consideración adicional de los servicios existentes en la zona, infraestructura, características del entorno y normativa urbana, entre otros elementos. De ello, se informa, se cuenta con toda la documentación y registros que respaldan los resultados obtenidos. Prosigue haciendo saber que las nuevas valuaciones de las mejoras surgen de estudios realizados sobre el valor de los diferentes ítems que intervienen en la construcción de cada una de las categorías tipificadas en los arts. 191 a 211 del CTM, con lo cual se obtuvo el valor unitario de las mejoras para cada categoría. El cálculo final contempla además coeficientes de depreciación según la edad de las mejoras, establecidos en el art. 2 de la Ordenanza Tarifaria Actual Vigente. 9.- Entre la prueba ofrecida por la actora en estos autos judiciales, encontramos a fs. 74/75 la testimonial del Constructor Horacio Sergio Cervantes, quién manifestó que realizó algunos proyectos para la actora, y en este lote en cuestión, concretamente, hizo la obra de infraestructura de loteo primera etapa, explicando sus respectivas ubicaciones. Este lote, dijo, se dividió en dos parcelas de aproximadamente 10 Ha. Y 4 Ha. respectivamente, teniendo el último una calle pública no definida aun en la plancheta catastral municipal, que es de acceso y circulación pública. En la práctica el lote se divide en tres partes, en el que la empresa quería desarrollar un loteo (se refiere al de 4 Ha). Para ello es necesario que previamente la Municipalidad efectúe una subdivisión y le dé nomenclatura. No habiendo actuado el municipio, la actora hizo efectuar la mensura y subdivisión en forma privada, lo que finalmente fue aprobado, definiéndose las tres parcelas. Asegura que no existen servicios en la zona (transporte, recolección de residuos, etc.). Seguidamente, dijo, el propietario presentó el proyecto

de loteo ante el organismo municipal competente, el cual cuenta con prefactibilidad. Proveyendo a la prueba informativa del actor, este tribunal requirió del municipio la remisión de: 1) Copia auténtica del asiento catastral 13-25-010-045 del B° Los Boulevares, inscripto con los datos que se señalan; 2) Descripción y detalle evolutivo pormenorizado de la valuación, revalúo y base tributaria e importes mensuales del Impuesto sobre la Contribución de Inmuebles que grava el lote descripto, desde el año 2000 al 2009 inclusive. A fs. 80 ib. se encuentra la respuesta dada en el informe municipal sobre la valuación de la parcela. Entre 2000 y 2008, es de \$ 46.449,40. En el año 2009 varía y su valuación es igual a \$ 1.865.240. A fs. 83 en adelante hay informes del Sistema Inmuebles en el que consta la deuda impositiva. A fs. 90 se informa que se modificó el VUT según Carta de Valores generada como consecuencia de Revalúo Inmobiliario 2008, aprobado por Decreto 43/09 (VUT anterior \$ 195 – VUT 2009 \$ 160). Prosigue expresando que se carga eximición por expropiación por un porcentaje del 10% conforme a Decreto 817/04 y expediente 227.676/09. 10.- La cuestión en litigio se limita a la valuación del inmueble identificado en demanda. El actor la cuestiona por considerarla excesiva, pretendiendo se modifique en menos, fundamentalmente porque de ello depende la disminución del importe que debe abonar en concepto de Impuesto sobre la Contribución de Inmuebles. A tal fin ha controvertido la legitimidad del procedimiento de valuación efectuado por la demandada. Tal valuación, según la Ordenanza N° 10.363 (CTM), art. 179°, es efectuada por la Dirección de Catastro. El citado dispositivo legal, expresa: “La Base Imponible del tributo previsto en este título es la valuación de cada inmueble determinada por la Dirección de Catastro Municipal, multiplicada por los coeficientes de actualización que fije la Ordenanza Tarifaria Anual...”. La parte actora ha impugnado la valuación efectuada en el año 2009. Recordemos que esta valuación, multiplicada por el coeficiente de actualización efectuada según análisis técnicos, es la que da la base imponible, que se reajustará quinquenalmente, según el art. 181° CTM, el que expresa: “La Dirección de Catastro Municipal efectuará reajustes generales o parciales de la valuación de los inmuebles. Según considere necesario y con una periodicidad no mayor a cinco (5) años, mediante: a) Estudios de mercado de la evolución del valor de los inmuebles y su correlación con la valuación fiscal. b) Adicionalmente con censo parcelario total o parcial de inspección y verificación de mejoras...”. El art. 216° del CTM dispone que “Deberán notificarse a los interesados las valuaciones efectuadas mediante lo dispuesto en el punto b) del art. 181°. Regirán de pleno derecho sin necesidad de notificación alguna los restantes métodos aplicables”. Conforme al art. 218° ib., la impugnación debe presentarse dentro de los quince (15) días, “debiendo expresar en el mismo acto los motivos en que se funda y el valor que estimen corresponder... bajo pena de inadmisibilidad”. Se advierte que ni en sede administrativa ni en sede judicial el actor ha expresado cuál es el valor que estima le corresponde al inmueble, extremo que, como vimos, debe cumplirse bajo condición de inadmisibilidad (art. 218° CTM). La referida estimación era de obligado cumplimiento, y debió sustentarse en los mismos datos y elementos técnicos (relevamientos, estudios de mercado, todo en función de coeficientes de actualización, etc.), que el actor argumenta que la Administración omitió, o efectuó arbitrariamente, mediante un procedimiento viciado, etc. Tales supuestos vicios que denuncia como contenidos por el acto sólo indican disconformidad con lo resuelto por la Administración, en tanto no han sido explicitados ni desarrollados con argumento ni fundamento alguno. Se advierte claramente que los actos impugnados fueron dictados por autoridad competente (Dirección de Catastro Municipal, art. 179 CTM). Esta Dirección actualizó la valuación inmobiliaria según el

procedimiento del CTM para revalúos generales (art. 181° CTM) aplicables a baldíos (arts. 187° y 221° CTM). A esta valuación el actor accedió conforme a lo dispuesto por el art. 217° CTM, habiendo podido ejercer su defensa según lo establecido por el art. 218° CTM, cosa que no hizo, ni expresó en sede administrativa y tampoco en su demanda, reitero, los motivos en que se funda y el valor que estimaba le correspondía al inmueble, acompañando pruebas. Al evacuar la vista corrida, el Sr. Fiscal de Cámara, acertadamente, ha efectuado un análisis que comparto, señalando que el inmueble cuya valuación se cuestiona, es un inmenso baldío de 4 Ha. insertado en medio de la traza urbana (imagen satelital fs. 48 de las actuaciones administrativas), que linda al norte con B° Argüello Norte, al que está unido por un puente; al este con un barrio del IPV y el SEP; al sureste con el Geriátrico "San Camilo"; al sur con "Jardín de Los Boulevares", y al oeste con Villa Silvano Funes. Tras la expropiación (fs. 77 y ss. ib.), instada por el administrado compensando deudas tributarias (fs. 58 ib.), se abrieron en el inmueble dos calles que lo dividen en tres y lo conectan con diversas calles al norte, noroeste y sudeste, por las que transcurre el transporte público de pasajeros. Debe destacarse, como lo hace el Ministerio Público, que si el valor del inmueble fuera la valuación fiscal existente hasta 2008 (\$ 46.449), costaría prácticamente \$ 1 el metro cuadrado. Lo percibido por el actor por la expropiación (fs. 88) es una suma de alrededor de \$ 8,70 el metro cuadrado, lo que da un valor aproximado total igual a \$ 364.500. La mera incorporación de la tasa pasiva e interés promedio del BCRA a la fecha de revalúo, lleva los valores totales a más de \$ 1.100.000 y el valor unitario de la tierra a cerca de \$ 27. Suma absolutamente insignificante frente a los valores de la tierra urbana, sobre todo en zonas que multiplican sus posibilidades de desarrollo. Asimismo, destaco que queda descalificada la afirmación del actor y del testigo Cervantes acerca de la falta de servicios en la zona, a poco que analicemos la inserción del predio en la trama urbana, y sus colindancias con barrios consolidados (IPV, SEP, Silvano Funes, Argüello Norte, Jardín de los Boulevares), que obviamente, están dotados de la infraestructura básica (luz, agua), y servicios (alumbrado público, transporte), lo que permite la extensión de la primera en forma inmediata y a costos razonables. Tan así es, que el actor ha presentado ante la Municipalidad un proyecto de loteo en el inmueble, el que cuenta con prefactibilidad de los organismos competentes, paso esencial para la materialización de una urbanización, que no se produce u otorga en lugares que constituyen "bolsones" en la ciudad, alejados y aislados de las superficies urbanizadas, y en los cuales es altísimo el costo de extensión de infraestructura, por lo que son considerados no urbanizables por las normas urbanísticas vigentes. En definitiva, no hay pruebas en autos que permitan descalificar a los actos atacados de ilegitimidad; el procedimiento de ninguna manera aparece viciado. El actor tuvo la posibilidad de ejercer su defensa como lo establece el CTM, cosa que no hizo; no ha señalado cuáles son las probanzas que pudo aportar en sede administrativa y de las que se viera privado. Tampoco ha presentado dicha prueba en esta sede, ni ha destacado otro vicio que tenga fuerza nulificante de la actividad administrativa. Por lo expuesto, a la primera cuestión planteada, voto negativamente. A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA VOCAL DRA. PILAR SUAREZ ABALOS DE LÓPEZ, DIJO: Comparto los fundamentos y conclusiones vertidos por el Dr. Gutiez, por lo que haciéndolos míos me expido en idéntico sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL ÁNGEL ANTONIO GUTIEZ, DIJO: Considero corresponde: 1)Rechazar la demanda de ilegitimidad interpuesta por Centro

Comercial Costanera S.A. en contra de la Municipalidad de Córdoba. 2) Imponer las costas a la actora vencida y diferir la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes para cuando exista base económica que permita hacerlo (art. 32, inc.4, de la ley 9459). Así voto. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA VOCAL DRA. PILAR SUAREZ ABALOS DE LÓPEZ, DIJO: Considero correcta la solución dada a la presente cuestión por el señor Vocal preopinante, por lo que haciendo mías sus conclusiones dejo emitido mi voto en los mismos términos. Por ello, normas legales citadas, certificado obrante a fs. 113 y lo dispuesto por el art. 382 del C.P.C.C., aplicable por remisión del art. 13 del C.M.C.A.,

SE RESUELVE: 1)Rechazar la demanda de ilegitimidad interpuesta por Centro Comercial Costanera S.A. en contra de la Municipalidad de Córdoba. 2) Imponer las costas a la actora vencida y diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes para cuando exista base económica que permita hacerlo. Protocolícese y dése copia. Con lo que termino el acto que firman los señores Vocales. CERTIFICO: a los fines previstos por el art. 120 del C.P.C.C. que la Dra. Pilar Suárez Ábalos de López por impedimento de salud no pudo firmar la presente resolución, habiendo emitido su voto con fecha 17/06/15. Oficina: 01/07/15.-

