

CUARTA PARTE: JURISPRUDENCIA SOBRE EXPROPIACIÓN DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

1. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 4TA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Bacha, Raúl c/ Municipalidad de Córdoba”, Sent. Nro. 27, 07/03/95, Vocales: Ricardo J. Sahab, Horacio M. Bordenave y Aldo J. Cima.

EXPROPIACIÓN. Desapoderamiento. Tasa de interés.

Art. 13, Ley 6394. Desapoderamiento. Desposesión. Toma de posesión.

La Ley 6394 manda pagar desde la fecha de la desposesión y no desde la fecha en que la Municipalidad toma posesión de la parte afectada. La diferencia no sólo es semántica porque tiene efectos notables en el terreno jurídico. La Municipalidad toma materialmente posesión cuando concurre administrativamente a declararlo de tal modo o cuando realiza la obra a cuyo fin se ha dispuesto la expropiación del bien. Pero la ley no mira al expropiante sino al expropiando porque él es el desposeído.

Tomar la posesión es una forma de desposeer. Pero también se produce la desposesión cuando se priva al poseedor de la posibilidad de ejercer los derechos que son ínsitos a la posesión misma. Desposesión es privación de la posesión y poseer es tener la cosa con la potestad de usarla, gozarla y aprovecharla de modo tal que toda vez que esta potestad es afectada o restringida sustancialmente la desposesión opera con absoluta independencia de la conducta del desposeedor en relación al debido cumplimiento de los actos que impliquen la toma de posesión material del bien por su parte. Ello así, toda vez que la ley u ordenanza en que se sustenta la expropiación afecta de modo sustancial el ejercicio de los derechos ínsitos a la posesión misma, la desposesión se produce independientemente de que el desposeyente tome o no posesión del bien (Del voto del Dr. Bordenave).

Desde que se encuentre vigente la ordenanza, disposición o ley que fundamente la expropiación, se restringen algunas de las facultades o atribuciones que tiene el propietario sobre el bien declarado expropiable, sin que importe cuando haya sido la fecha y los motivos esgrimidos por el ente municipal para manifestar que aún no ha tomado posesión (Del voto del Dr. Cima).

Las partes han consentido dos cuestiones muy importantes: que no hubo desposesión del bien inmueble por la demandada; y que consintieron en que el Tribunal Administrativo fijara el valor actual del inmueble.

Tasa de interés.

La condena a pagar intereses desde la demanda no habiéndose producido la desposesión no tiene apoyo legal y debe revocarse, pues habiéndose fijado un precio actual, justamente por falta de desapoderamiento, ese precio receptado en la sentencia debe producir intereses desde la fecha de ésta y hasta el día del efectivo pago, aplicando la tasa fijada por el *a quo* (12 %) ya que aun cuando este tribunal fija una mayor, al no haber sido materia de agravios no puede modificarla. Este mismo razonamiento hace que se rechace la pretensión de aplicar el 6 % anual. (Del voto en minoría del Dr. Sahab).

2. **CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 2DA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**, “Municipalidad de Córdoba c/ Santos Heriberto Parodi – Expropiación”, Sent. Nro. 13, 22/03/1999, Vocales: Jorge Horacio Zinny, Marta Montoto de Spila y Abraham Ricardo Griffi.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Daños directos e inmediatos. Destino o utilidad de bien como elemento valorizante. Tasa de interés. Art. 13, Ley 6394.

Indemnización. Daños directos e inmediatos de la expropiación.

Si de las constancias de autos surge que un baño privado y parte de dos pasillos han perdido utilidad y razón de ser porque los ambientes a los que servía quedan comprendidos en la zona a demoler, resulta evidente que esos ambientes también deben ser incluidos en la superficie a indemnizar porque se trata de un daño que es consecuencia directa e inmediata de la expropiación (art. 12, Ley 6394).

Destino o utilidad del bien como elemento valorizante

El destino de esos locales requiere de características específicas cuyo valor está influido por ese destino y excede el marco del que se puede adjudicar al metro cubierto de vivienda. No es que la actividad que se desarrollaba no puede constituir por sí un elemento valorizante, sino que para que pudiese realizarse esa actividad la construcción debía adecuarse a ella y contar con características particulares.

Tasa de interés. Aplicación del art. 13, Ley 6394.

El art. 13, Ley 6394 dispone que el expropiante tomará a su cargo las oscilaciones que experimente el signo monetario hasta la fecha de pago, fijando una tasa de interés del 6% anual - obviamente sobre el capital actualizado- desde la fecha de la desposesión y hasta la de su efectivo pago. Los jueces no pueden, entonces, fijar una tasa distinta no solamente por lo dispuesto en la disposición citada, que no ha sido tachada de inconstitucional, sino también por lo establecido en el art. 622 del Código Civil.

Ley de Convertibilidad. Tasa de interés.

Para el período posterior a la vigencia de la Ley 23.928, la tasa pasiva promedio mensual que publica el B.C.R.A. pretende mantener incólume el valor de la moneda, sin recurrir a índices, lo que está expresamente prohibido por la Ley de Convertibilidad. El plus del 0,50 % mensual cumple con lo establecido por el art. 13 de la Ley 6394.

3. **CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 4TA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**, “Dirección Provincial de Hidráulica c/ Marcelo Miguel García – Expropiación”, Sent. Nro. 52, 31/08/99, Vocales: Ricardo J. Sahab, Horacio M. Bordenave y Alfredo Mooney.

EXPROPIACIÓN. Consolidación.

Ley 8250. Consolidación de pasivos. Inconstitucionalidad.

Ningún obstáculo puede implicar el que la ley se autocalifique de orden público. Si tal declaración pudiera obstar al ejercicio de las facultades jurisdiccionales en orden al control de la constitucionalidad de las leyes, estaría perdida la última garantía que los ciudadanos tienen frente al poder del Estado.

Tampoco reviste trascendencia la circunstancia de que el Tribunal Superior se haya expedido al respecto de la constitucionalidad de la Ley 8250 en el caso “Bulacio”, puesto que, si

bien se analizaron las atribuciones del poder Legislativo para sancionar leyes de emergencia, fue en particular en relación a las cláusulas constitucionales que tutelan los derechos de los trabajadores.

La constitucionalidad de las leyes de emergencia debe ser analizada restrictivamente conforme a los presupuestos fijados por, la Corte Suprema; esto es: 1°) Que exista una situación de emergencia que imponga al estado el deber de amparar los intereses vitales de la comunidad; 2°) que la ley tenga como finalidad legítima, la de proteger los intereses generales de la sociedad y no a determinados individuos; 3°) que la moratoria sea razonable, acordando un alivio justificado por las circunstancias; 4°) que su duración sea temporal y limitada al plazo indispensable para que desaparezcan las causas que hicieron necesaria la moratoria. En el *sub lite* no cabe reconocer razonabilidad a la moratoria porque ella comporta una conducta incompatible con la exigencia constitucional del pago previo.

Sin considerar vinculante la jurisprudencia citada, no puede desconocerse que la misma analizó el instituto de la emergencia en casi todos los aspectos y en especial la razonabilidad del plazo para el cumplimiento de la obligación de resarcir, cualquiera fuera el fuero en que se aplicare dicha ley (Del voto del Dr. Mooney).

4. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 8VA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Municipalidad de Córdoba c/ Jorge Isares y otros - Expropiación”, Sent. Nro. 37, 30/03/2000, Vocales: Enrique P. Napolitano, Matilde Zavala de González y Rómulo M. Bontá.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Tasación. Métodos. Valor. Actualización. Tasa de interés.

Valuación. Tribunal de Tasaciones. Justo precio. Valor unitario.

La conclusión del Tribunal de Tasaciones no es vinculante para el juez ni constituye prueba legal. El art. 15, Ley 6394 establece que el Juez Civil debe fijar la indemnización en base a las actuaciones y dictámenes que deber elaborar para cada caso el Tribunal Administrativo. Estas conclusiones deben ser valoradas conforme a las reglas de la sana crítica racional. Para la determinación del justo precio el magistrado puede valerse de otros elementos de juicio que lleven convicción sobre el justo precio indemnizatorio.

No es suficiente estar únicamente a lo informado por el Registro de la Propiedad sino que, para la tasación de los inmuebles debe estarse a las peculiaridades de cada caso a fin de no caer en diferencias injustas.

Para la valuación de la parcela a expropiar debe tomarse el valor unitario, es decir por metro cuadrado y no por hectárea, lo que se desprende del propio cedulón municipal en que se menciona la superficie del terreno en metros cuadrados y su valor unitario y no en hectáreas. Se indica, además, su valuación -que surge del valor asignado al m² y el coeficiente de deducción-, la que, aunque no se lo mencione expresamente, es la valuación fiscal que se tiene en cuenta a los fines tributarios. La experiencia indica, que por tratarse de zona urbana y no rural nunca la tasación para determinar el justo precio indemnizatorio se podría hacer tomando el valor por hectárea, como a contrario acontece en la zona rural, sino por el precio del metro cuadrado, para lo que no es óbice que el terreno no se encuentre loteado, pues ello incidir en el valor final pero no en la forma de tasarlo.

No puede el valor ser inferior a la valuación dada por la misma Municipalidad de Córdoba para el pago del impuesto a la contribución territorial, la que, por lo general, es inferior al valor real del inmueble y responde a fines tributarios y políticas económicas.

Tasa legal. Desapoderamiento. Base. Monto indemnizatorio.

Los intereses a computar sobre el capital deben ser calculados también a la tasa del 6% anual, de no ser así se consagraría una injustificada desigualdad en el tratamiento de una y otra parte. Del primer apartado del art. 13, Ley 6394 se tiene que la indemnización se debe fijar al momento del desapoderamiento, fecha desde la cual se deben los intereses hasta el pago. El hecho de que la expropiada retire el importe consignado por la Municipalidad en conformidad al art. 20, no autoriza a que sobre tal importe la expropiante se beneficie con la diferencia entre una y otra tasa, equivalente al 6%, lo que implicaría en los hechos que sobre la misma no pagaría intereses, lo que no se compadece con el espíritu de la norma.

El uso o la utilidad que el particular dé al importe consignado y retirado es cuestión ajena, pues lo determinante es que el interés que fija la ley a partir de la desposesión se lo debe aplicar sobre el total del monto indemnizatorio.

5. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 7MA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, "Ovelar Omar José Alberto c/ Municipalidad de Córdoba - Expropiación Irregular", A.I. Nro. 597, 15/12/2003, Vocales: Javier V. Daroqui y Jorge Miguel Flores.

EXPROPIACIÓN IRREGULAR. Ley de declaración de utilidad pública. Inexistencia. Derecho de propiedad. Garantía constitucional. Propietario anterior.

Expropiación irregular. Declaración de utilidad pública. Inexistencia. Garantía constitucional.

La oposición a la acción intentada por inexistencia de ley de declaración pública no logra destruir la afirmación de la Jueza de primera instancia en cuanto no es necesaria una declaración formal al respecto, siendo suficiente los actos administrativos que declararon "no edificable" al inmueble de que se trata. La garantía del art. 17 de la Constitución Nacional es a favor del propietario y no de la Municipalidad, que amparándose en ella no dicta la ordenanza respectiva, pero impide la utilización del bien, sin abonar indemnización alguna.

Con fundamento en el citado art. 17, las reglamentaciones que se dicten en las diferentes jurisdicciones deben siempre respetar la propiedad privada y no pueden impedir su uso y disfrute de ninguna manera, salvo las fijadas. Por ello, las referencias a la previa necesidad de ley que declare de utilidad pública al inmueble que contiene la ley provincial en el art. 32 son en beneficio y protección del propietario, autorizándolo a promover en esos casos el juicio de expropiación irregular, pero de manera alguna puede entenderse que se trate de una enumeración taxativa a favor del Estado, porque ello importaría facilitarle la afeción de derechos de los particulares, sin ninguna consecuencia, lo que no puede tolerarse.

No sirve de sustento al recurso la referencia a la ineficiencia de los actos de los organismos técnicos de la Municipalidad como causa de la expropiación porque, en su caso, pudo servir en aquel entonces para dictar los actos administrativos definitivos necesarios y suficientes para dejar sin efecto la declaración de "no edificable" y permitir al propietario realizar la construcción que pretendía, porque según se sostiene no existía ley que declarara ese inmueble de utilidad pública y por ende no podía restringirse su uso, ni siquiera en virtud de lo dispuesto por el art. 2.611, C.C..

Conformidad del propietario anterior. Efectos.

No tiene entidad suficiente la supuesta conformidad del propietario anterior, no solamente porque la misma no existe en forma expresa, sino como una posibilidad de transacción, considerando esa parte del terreno como espacio verde para la aprobación de un emprendimiento inmobiliario, sino también porque los dichos de un tercero no pueden afectar al actual propietario, quien compró un inmueble que no estaba afectado legalmente, siendo en consecuencia contradictorio el razonamiento de la demandada de no aceptar la acción de expropiación irregular porque no existe ley de declaración de utilidad pública, pero acepta que el inmueble está afectado a la traza de una avenida y que por ello ni el anterior propietario, ni el actual, puedan construir en el mismo.

6. **SALA CIVIL Y COMERCIAL, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, “Vensim S.A.C.I. y F. c/ Municipalidad de Córdoba - Expropiación Irregular – Recurso Directo”, Sent. Nro. 123, 14/10/2004, Vocales: Armando Segundo Andruet (h), Domingo Juan Sesin y María Esther Cafure de Battistelli.**

EXPROPIACIÓN IRREGULAR. Costas. Art. 31, Ley 6394.

Expropiación irregular. Costas. Ley aplicable.

Si la plataforma fáctica que informa la causa no engasta al menos, *prima facie* en ninguno de los supuestos contemplados en el art. 31, Ley 6394, mal puede el Tribunal de Alzada postular aplicable dicho precepto sin aportar argumentos específicos que permitiesen al justiciable conocer las razones por las que, a su modo de ver, cabe efectuar semejante analogía. En efecto, el dispositivo en cuestión establece un régimen causídico de carácter especial que, excluyendo, a título de excepción, el imperio del principio objetivo de la derrota que rige en la materia, resulta ser de interpretación restrictiva, por manera que su aplicación sólo deviene procedente en los supuestos explícitamente sometidos por la ley bajo su ámbito material de vigencia, es decir, cuando se verifica una brecha entre el monto indemnizatorio que el Juez fija en definitiva, el ofrecido y el reclamado, lo cual por cierto presupone que, en sede judicial, haya mediado controversia respecto a ese punto.

Costas. Art. 31, Ley 6394. Inaplicabilidad. Inexistencia de tratativas acerca de monto indemnizatorio.

El art. 31, Ley 6394 no resulta de aplicación al caso, pues la misma alude al supuesto en que la tramitación del juicio de expropiación haya reconocido su génesis en la ausencia de avenimiento entre el expropiante y el expropiado en torno al monto de la pertinente indemnización, lo cual por cierto presupone el agotamiento de tratativas previas tendientes a lograr acuerdo sobre el punto, o, cuanto menos, la existencia de un ofrecimiento económico concreto por parte del expropiante. Diversamente, en autos las partes son contestes en afirmar que esas tratativas jamás fueron instadas en sede extrajudicial, situación ésta que impone determinar sobre cuál de ellas pesaba la carga de hacerlo, y evitar, mediante el cumplimiento de dicha diligencia, la promoción del juicio de expropiación y el consecuente devengamiento de los gastos que genera la tramitación del proceso judicial.

Costas. Art. 32, Ley 6394. Ausencia reclamo administrativo.

Conforme al art. 32, Ley 6394, la vía judicial queda expedita al expropiado sin más condicionamientos que la efectiva toma de posesión por parte del expropiante y la falta de pago de la indemnización en forma previa o contemporánea a dicho acto. Siendo ello así, mal puede postularse que la ausencia de reclamo administrativo previo constituya razón válida para cargar

sobre el afectado las costas del juicio de expropiación irregular, cuando, en puridad, es el Ente expropiante quien, con su inercia en encarar la regular culminación del trámite expropiatorio, lo colocó en la necesidad de acudir a sede judicial, en defensa de los derechos que por ley le asisten.

Costas. Allanamiento del demandado.

Si lo que el afectado reclama judicialmente es el efectivo y cabal cumplimiento de las diligencias administrativas cuya realización compete al Ente Municipal agotar en forma previa, en su condición de sujeto expropiante y éste, al ser demandado, se allana a la procedencia de esa pretensión principal, la controversia suscitada respecto de las costas sólo admite ser dirimida mediante la determinación de la eficacia atribuible a dicho allanamiento, de conformidad a las normas generales contenidas en el ordenamiento adjetivo local (arts. 130, 131 y conc., C. de P.C.), resultando por ende irrelevante la falta de estimación económica del reclamo resarcitorio, máxime cuando el tópico quedó *ab initio* marginado como punto litigioso, pues ambas partes remitieron su dilucidación a lo que, a su respecto, dictaminara el órgano estatal competente.

7. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 3RA. NOMINACIÓN, “Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba c/ Banco General de Negocios S.A. – Expropiación”, Sent. Nro. 153, 20/09/2005, Vocales: Julio L. Fontaine, Guillermo E. Barrera Buteler y Beatriz Mansilla de Mosquera.

EXPROPIACIÓN. Ley especial. Indemnización. Monto. Atribuciones del Poder Legislativo. Actualización monetaria. Pesificación.

Intereses compensatorios.

Los intereses compensatorios corren a partir de la desposesión material del bien expropiado y de la toma de posesión por parte del expropiante, en consideración a que la privación del dominio queda configurada en dicha oportunidad y no, al momento de la desposesión jurídica del bien. Aun admitiendo que el rígido criterio de la ley de que los intereses se computan a partir de la desposesión material, podría permitir prolongar la toma de posesión por parte del expropiante, pudiendo transcurrir varios años entre la desposesión jurídica y la desposesión material, con los injustos resultados que ello podría traer aparejado para la parte expropiada, tales consideraciones podrían estar en la causa de una solución distinta de *lege ferenda* pero no justifican apartarse del texto expreso de la normativa vigente.

Régimen especial. Indemnización. Monto.

Deben señalarse las particularidades de la presente expropiación, a la que el legislador ha dado un régimen especial mediante la Ley 9002 porque, en vez de limitarse a declarar de utilidad pública el bien, dejando librada la cuantificación de la indemnización al procedimiento previsto por la Ley 6394 y conforme a las pautas allí establecidas, como ocurre en los casos ordinarios, en su art. 2 ha fijado directamente el monto indemnizatorio. De ello se deriva que la voluntad del legislador ha sido excluir para esta expropiación, la aplicación de las disposiciones del Título V de la ley citada y las de la Ley 5330, en cuanto regulan tales cuestiones.

Atribuciones del Poder Legislativo. Límites.

En virtud de lo dispuesto por el art. 104 inc. 18 de la Constitución Provincial el legislador tenía plenas atribuciones para exceptuar este caso de las referidas reglas, como efectivamente lo hizo al determinar por sí el monto de la indemnización en la misma ley que declaró el bien de utilidad pública, sin diferir este aspecto a los procedimientos administrativos posteriores previstos en la legislación general sobre la materia. Dicha atribución del Poder Legislativo, como cualquiera otra, encontraba como límite no afectar derechos constitucionales y muy particularmente el derecho del expropiado a una indemnización justa y previa (art. 17, C.N.).

La Legislatura Provincial ha sido quien ha determinado el monto de la indemnización, ninguna relevancia tiene la opinión de los peritos, ni ninguna otra prueba, porque no se trata en el caso de determinar judicialmente el importe justo de la indemnización conforme a las pautas de los arts. 12 y conc. de la Ley 6394 sino que, por el contrario, la controversia planteada en autos debe resolverse circunscribiéndose a la interpretación del art. 2 de la Ley 9002. Sólo en caso de verificarse que esta es contraria a la Constitución Nacional o Provincial, podría el Poder Judicial prescindir de lo dispuesto por ella sin que implique invadir facultades privativas de los otros poderes del Estado.

Actualización monetaria. Indexación. Pesificación.

Sea que se tome como fecha de origen de la obligación de indemnizar la del desapoderamiento o que se retrotraiga ésta a la del decreto de promulgación de la ley, se trata en el caso de una obligación nacida con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 25.561 y, por tanto, no alcanzada por las disposiciones de ésta y del Decreto 214/02 que regulan la llamada pesificación.

Las obligaciones contraídas en moneda extranjera y nacidas con posterioridad a dicha fecha deben considerarse como de dar sumas de dinero y sólo pueden ser cumplidas dando la especie designada, el día de su vencimiento. La voluntad del legislador en tal sentido ha sido expresada de manera más que explícita en el art. 5 de la Ley 25.561 que dispuso mantener la redacción dispuesta en el art. 11 de la Ley 23.928 para los arts. 617 y 619 del Código Civil, aun cuando no era necesario decir que se mantenía lo que no se modificaba.

El régimen de pesificación fue creado con carácter excepcional para las obligaciones nacidas antes de la entrada en vigencia de la Ley 25.561.

Principio del esfuerzo compartido.

Si el Estado dispuso expropiar el bien de que se trata y fijar el monto indemnizatorio, lo que tiene que hacer es indemnizar al expropiado y no compartir ningún esfuerzo. Si el esfuerzo de indemnizar la expropiación era demasiado grande, no debió haberla llevado a cabo, máxime cuando a esa fecha (marzo de 2002) ya estaban a la vista los efectos de la nueva política monetaria y cambiaria.

Prevalencia normativa.

El carácter de ley especial que tiene la Ley 9002 respecto de la Ley 6394, hace que el art. 2 de la primera prevalezca sobre el citado art. 13.

8. **CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 7MA. NOMINACION DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**, “Reyna, Rosario v. Gobierno de la Provincia de Córdoba”, Sent. Nro. 29, 18/04/06, Vocales: Javier V. Daroqui- Rubén A. Remigio- Jorge M. Flores.

EXPROPIACIÓN INVERSA. Ley aplicable. Prescripción. Costas.

Art. 36, Ley 6394. Prescripción.

La pretensión de aplicar al caso en estudio el art. 36 de la Ley 6394 es improcedente por no darse los requisitos allí exigidos. Dicha norma establece que el plazo de prescripción (cinco años) de la expropiación irregular, se computará desde la fecha en que tuvieron lugar los actos o comportamientos del Estado que tornan viable la referida acción, lo que nos lleva necesariamente

al art. 32, que establece los casos en que el propietario de un bien declarado de utilidad pública puede promover juicio de expropiación irregular.

Son dos los requisitos necesarios para poder accionar: a) que el bien haya sido declarado de utilidad pública, porque sin la misma los actos o comportamientos del Estado tenderán a la apropiación ilegítima de un bien ajeno y b) que se haya fijado el monto de la indemnización, sin lo cual es imposible que se produzca el incumplimiento del pago.

Ley aplicable.

Si entendiéramos que es aplicable al caso la Ley 7387, existiría declaración de utilidad pública en virtud de la resolución que fija la poligonal de las tierras a ocupar por las aguas del dique, mientras que si fuera de aplicación la Ley 8218, aún no se habría dictado por el Poder Ejecutivo el acto que autoriza la referida declaración y, a tenor de lo dispuesto por el art. 32 Ley 6394, sin el mismo, no existe el primer requisito para la procedencia de la promoción del juicio de expropiación irregular y obviamente no puede aplicarse el plazo de cinco años fijado por el art. 36 de la misma, porque aún no ha comenzado a correr, al faltar uno de los actos que la tornan viable.

De sostener que es aplicable la Ley 7387, vigente al momento en que el actor inicia el expediente administrativo, el plazo de prescripción que se pretende por el quejoso no podría aplicarse, por la inexistencia del segundo requisito legal, esto es la fijación del monto indemnizatorio por parte del organismo expropiante, lo que recién ocurrió en la sentencia bajo análisis y que no fue objeto de agravio alguno.

Aún declarado de utilidad pública el bien, si no se fijó por el Estado el monto de la indemnización, mal puede producirse la situación prevista en el inc. a del art. 32, Ley 6394. (falta de pago) y la toma del mismo fue una simple desposesión como consecuencia de la inundación del terreno, que debió tener resarcimiento por vía de una acción de daños y perjuicios, pudiendo entenderse como tal el monto condenado a pagar, atento haberse consentido expresamente la tramitación judicial realizada.

Costas.

No resulta de aplicación al caso lo dispuesto por el art. 31, Ley 6394 desde que dicha norma determina la imposición de costas en el procedimiento de expropiación cuando no hay avenimiento entre las partes, y el ente expropiante hubiera ofrecido pagar una suma determinada, situación que no se configura en los presentes, porque la provincia de Córdoba nunca fijó la indemnización que correspondía al actor por la indisponibilidad de hecho de su lote, porque aun al contestarse la demanda se seguía cuestionando la propiedad del lote objeto del presente.

9. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 2DA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Provincia de Córdoba c/ Román o Romano Garay (hoy su sucesión) - Expropiación”, Sent. Nro. 116, 28/12/2006, Vocales: Silvana M. Chiapero de Bas, Marta N. Montoto de Spila y Mario R. Lescano.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Intereses compensatorios. Cómputo. Desposesión material.

Los intereses compensatorios corren a partir de la desposesión material del bien expropiado y de la toma de posesión por parte del expropiante, en consideración a que la privación del dominio queda configurada en dicha oportunidad y no al momento de la desposesión jurídica del bien. Aun admitiendo que el rígido criterio de la ley de que los intereses se computan a partir de la

desposesión material, podría permitir prolongar la toma de posesión por parte del expropiante, pudiendo transcurrir varios años entre la desposesión jurídica y la desposesión material, con los injustos resultados que ello podría traer aparejado para la parte expropiada, tales consideraciones podrían estar en la causa de una solución distinta de *lege ferenda* pero no justifican apartarse del texto expreso de la normativa vigente.

10. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, EN PLENO, “Provincia de Córdoba c/ Municipalidad de Córdoba- Conflicto Externo de Poderes”, Sent. Nro. 18, 29/12/06, Vocales: Luis Enrique Rubio, María Esther Cafure de Battistelli, Aída Lucía Teresa Tarditti, Armando Segundo Andruet (h), María de las Mercedes Blanc G. de Arabel, Humberto Sánchez Gavier y Víctor Armando Rolón Lembeye.

EXPROPIACIÓN. Dominio. Jurisdicción. Competencia. Fin público.

Aun cuando simultáneamente con el ejercicio de atribuciones concurrentes, pudieran reconocerse facultades competenciales exclusivas a una u otra esfera de poder, en autos, por la preeminencia del fin público declarado al tiempo de la expropiación del inmueble y el destino cultural comunitario asignado al mismo por la Ley 9213 enmarcada en una clara política estatal provincial de preservación, enriquecimiento y difusión del patrimonio cultural, el Municipio no puede impedir ni paralizar al Estado Provincial el ejercicio de sus propias competencias provinciales concurrentes y exclusivas.

La competencia emergente en razón de la titularidad de una atribución constitucional referida a la promoción de una política pública en materia de conservación, enriquecimiento y difusión del patrimonio cultural, en especial arqueológico, histórico, artístico y paisajístico y de los bienes que lo componen cualquiera sea su régimen jurídico y su titularidad (conf. art. 65 y cc. de la C. Pcial.), no puede ser entendida en términos tales que la sola incardinación del fin perseguido por la norma (o por el acto concreto) en tal política, permita negar o desconocer la competencia que a otras esferas del gobierno federal (Nación o Municipio) corresponde si la misma norma o acto son contemplados desde otras perspectivas que involucran expresas atribuciones concurrentes de las distintas esferas de poder en el Estado Federal.

En autos, la jurisdicción municipal -no ya el dominio- tiene su fuente en el art. 186 incs. 7, 8, 11 y conc. de la Constitución Provincial que le confiere competencia material al Municipio –y en consecuencia jurisdicción- sobre los bienes del patrimonio cultural común. La Constitución Provincial es, entonces, la que confiere al Municipio jurisdicción sobre la materia de conservación y defensa del patrimonio, en concurrencia con la jurisdicción de la Provincia derivada tanto de la propia Constitución Provincial (arts. 60, 65 y cc. y corr.) como de su dominio público provincial sobre el bien expropiado, con un destino público común eminentemente cultural y de defensa, preservación y difusión del patrimonio público.

Tales recaudos de validez que debe observar el concreto ejercicio de la jurisdicción municipal sobre el dominio provincial y la concurrencia de análogos intereses comunes, determinantes de competencias legislativas concurrentes, no podrían ser ejercidos al punto de impedir la realización de un fin público enmarcado en una concreta política estatal pública.

En un bien del dominio público provincial, destinado a un fin público de interés cultural común, de carácter provincial, es claro que existe una competencia concurrente entre la Provincia

y el Municipio, pero en lo que se refiere al poder de policía edilicia y de urbanismo, las atribuciones exclusivas del municipio sólo podrán ser ejercidas, si sus consecuencias jurídicas no representan un obstáculo a la concreción del fin público superior comprendido en el destino cultural asignado al denominado "Palacio Ferreyra".

11. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE BELL VILLE, "Municipalidad de Bell Ville c/ Mihaich María Laura y otros - Expropiación", Sent. Nro. 13, 07/09/2007, Vocales: Teresita Carmona Nadal de Miguel, Oscar Roque Bertschi y Ricardo Pedro Bonini.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Valor. Actualización. Tasa de interés. Tasa de interés. Art. 13, Ley 6394.

En la ley específica de expropiación en el ámbito provincial se prevé la tasa legal del 6% anual, y por imperio del art. 622 C. Civil, los jueces no pueden, entonces, fijar una tasa distinta, cuánto más si no ha sido tachada de inconstitucional.

Indexación. Actualización monetaria. Intereses.

La jurisprudencia fue dejando de lado la diferencia o discriminación en cuanto a la indexación de las llamadas obligaciones dinerarias y las de "valor", habiéndose pronunciado por reconocer en ambas la legitimación de la llamada "actualización".

El conflicto entre una tasa legal establecida en una ley especial, como la de expropiación, dictada en 1980 cuando estaba permitida la actualización del capital por índices de precios y luego que dicha indexación fue prohibida por la ulterior legislación de la convertibilidad, encuentra respuesta en indiscutibles razones de equidad que llevan a propiciar que, sin recurrir a los índices de actualización, se apliquen intereses que permitan mantener incólume el valor de la moneda y no ir en detrimento del patrimonio del expropiado.

12. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL 8VA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, "Corporación inmobiliaria S.R.L. c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba y Otro – Expropiación", Sent. Nro. 77, 15/05/2008, Vocales: Graciela Junyent Bas, Héctor H. Liendo y José M. Díaz Reyna.

EXPROPIACIÓN. Actualización monetaria. Indexación. Tasa de interés Inaplicabilidad del art. 13, Ley 6394. Indemnización justa.

Tasa de interés. Inaplicabilidad del art. 13, Ley 6394.

En la sentencia se aplica una tasa de interés distinta, cuando en realidad debieron establecerse los intereses de la Ley de Expropiaciones de la Provincia de Córdoba, establecidos en el 6% anual.

La aplicación del art. 13, Ley 6394 debe ser integral y de decidirse su aplicación al *sub lite* debían operativizarse sus dos extremos inescindibles: intereses y repotenciación del capital. Si, en cambio, se resolviera la no vigencia de alguna de sus partes debería caer la regla de derecho de la ley especial en su totalidad debiendo aplicarse una tasa de interés distinta a la allí prevista. Así conforme normativa posterior a la Ley 6394 se encuentra prohibida cualquier forma de indexación del capital por depreciación monetaria por lo que la tasa fijada de interés establecida en el citado art.13 no guarda congruencia con relación a un capital de moneda no estable. De lo contrario la justa reparación que se debe al expropiado aparecería burlada.

La estricta observancia del art. 13 se extiende hasta el dictado de la Ley 23.928. El criterio interpretativo que se propicia no resulta incompatible con el mentado dispositivo, al haber sido derogada la posibilidad de actualización del capital por depreciación monetaria.

En relación a los intereses establecidos en la ley, previstos en el supuesto de actualización monetaria, resulta inaplicable el interés del 6% allí fijado, toda vez que fue dictada en la época en que la jurisprudencia había aceptado de manera uniforme que, pese al nominalismo recibido por el Código Civil, correspondía la actualización monetaria. Con el dictado de la Ley 23.928 ha quedado derogada tal disposición legal, porque no se admite el reajuste por depreciación monetaria que se preveía en leyes como la de expropiación, ya que fueron disposiciones legislativas fundadas y destinadas a enfrentar la inflación reinante en esa época.

Al no mediar plus por actualización del crédito resulta equitativo establecer un interés superior al previsto en el art. 13 en análisis para integrar el "justo resarcimiento" debido al expropiado. Siendo que la indemnización cumple la función de compensar económicamente al expropiado por ser desposeído de su propiedad en virtud del interés público imperante, se debe restituir una suma integral que incluya los daños y perjuicios como consecuencia de la expropiación a la que fue sometido.

La expropiación no puede empobrecer ni enriquecer al propietario, sino dejarlo en igual situación económica en la que se encontraba con anterioridad a la expropiación, por lo que la indemnización debe ser objetiva, actual e íntegra.

Los intereses forman parte del concepto de indemnización integralmente justa y bajo este parámetro lo dispuesto por el art. 13, Ley 6394, respecto al interés aparece inaplicable; entonces, habiendo quedado descartada la aplicación del interés fijado en la ley de expropiación, resulta viable la determinación de intereses judiciales.

La tasa de interés que prevé la ley es justamente la usual cuando regía el nominalismo, en que la tasa era generalmente establecida entre el 6% y el 8% anual. Entonces la ley pretendió que no se modificara la tasa de interés, que se utilizaba y que era razonable, bajo la excusa de la existencia de inflación ya que esta era contrarrestada por medio de la actualización. (Del voto en disidencia del Dr. Díaz Reyna).

Se sigue que no es que el interés dependa de la actualización, sino que esta se establecía para que el interés siguiera siendo el mismo que se utilizaba antes de los desbocados procesos inflacionarios que sufrió el país. (Del voto en disidencia del Dr. Díaz Reyna).

Cuando la Ley 23.928 vuelve al nominalismo y prohíbe la indexación o actualización monetaria, esta deja de ser necesaria, al menos hasta tanto se den las condiciones que llevaran a la jurisprudencia a apartarse del nominalismo del Código Civil, lo que a la fecha no ha sucedido, puesto que aún después de la Ley 25.561 que mantuvo la prohibición indexatoria, los tribunales no consideraron que se diera la misma situación que antes de la Ley 23.928 y no se declaró la inconstitucionalidad de la prohibición de indexación, ni se ordenó la indexación en caso alguno. Por ello carece de vigencia la exigencia de la actualización monetaria del art. 13, Ley 6394, pero subsiste la tasa de interés que fijaba, que no es sino la misma que se estilaba antes de la necesidad de la actualización. (Del voto en disidencia del Dr. Díaz Reyna).

La tasa de interés está atada a la actualización, porque la misma es la que se aplicaba habitualmente antes de que se admitiera la necesidad de la indexación, y por tanto debe ser la misma cuando esta ya no es admitida. (Del voto en disidencia del Dr. Díaz Reyna).

La intención del legislador ha sido que la tasa de interés del 6% fuera sobre el valor del inmueble expropiado, si este debía ser actualizado entonces se aplicaba sobre el monto actualizado que representaba el valor del inmueble, pero si este no debe ser actualizado entonces debe ser aplicado sobre el valor de la tasación que no fue necesario actualizar. (Del voto en disidencia del Dr. Díaz Reyna).

La tasa de interés del 6%, de la indexación es tan razonable antes de la aceptación de la necesidad de actualizar el capital, como después de la derogación de la indexación, y cuando se indexaba lo razonable era que se aplicara sobre el capital indexado. No está atada a la actualización porque la misma es una contingencia histórica de un determinado momento de la economía del país, y la tasa de interés está establecida más allá de la necesidad o no de la indexación, pues se pretende que la misma sea sobre el valor del bien al margen que para mantener el mismo sea necesario o no su actualización. (Del voto en disidencia del Dr. Díaz Reyna)

13. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE 2DA. NOMINACIÓN DE RÍO CUARTO, “Municipalidad de Río Cuarto c/ Bressan, Oscar Telmo -Expropiación”, A. I. Nro. 4, 09/02/2009, Vocales: Horacio Taddei, José María Ordoñez y Julio Benjamín Ávalos.

EXPROPIACIÓN. Superficie mayor de la que fue objeto de demanda. No hay reconvencción. Derecho de propiedad.

No puede hablarse de incongruencia en la resolución con cuyo dictado lo que se intenta no es sino preservar el sentido del instituto de la expropiación, comulgando el interés público con el derecho constitucional a la propiedad del particular afectado. No se trata de que sea o no materia del litigio la efectiva utilización del inmueble, sino, precisamente, dado que se pretende expropiar una superficie mayor a la consignada en la ordenanza, es menester que el expropiante deje instalado, con claridad y contundencia, que el derecho de propiedad del expropiado sobre las superficies no afectadas queda a salvo.

CÁMARA DE APELACIONES CIVIL, COMERCIAL, CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE FAMILIA DE VILLA MARÍA “Municipalidad de Villa María c/ Pierantonelli Mario Luis - Expropiación Directa - Recurso directo”, Sent. Nro. 33, 06/05/2009, Vocales: Luis Horacio Coppari, Juan Carlos Caivano y Fernando Martín Flores.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Dictamen del Tribunal de Tasaciones. Ausencia. Valuación. Otros medios de prueba.

Indemnización. Falta de avenimiento. Omisión de convocar al Tribunal de Casaciones: imputable al tribunal y a las partes. Efectos.

Al no mediar avenimiento sobre la indemnización del bien expropiado, se omitió convocar al Tribunal de Tasaciones constituido con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5330; pero tal omisión no sólo es imputable al Tribunal *a quo*, sino también a ambas partes, que han guardado silencio al respecto. Más aún, los litigantes no formularon observación alguna al proveído que llama autos, que al notificarse y quedar firme, cierra irrevocable y definitivamente las etapas procesales que le preceden e impiden todo cuestionamiento posterior.

Tribunal de Tasaciones. Dictamen: no vinculante. Otros medios de prueba a los fines de valorar un bien.

El Tribunal de Tasaciones predispuesto por la ley a los efectos del justiprecio del bien expropiado, es el órgano de mayor idoneidad a tal fin; pero el Juez puede apartarse del dictamen ya que, de lo contrario estamos en presencia del sistema de pruebas legales. Por otra parte, si el mismo no se ha constituido porque las partes y el juzgador han omitido su convocatoria, ello no obsta para que la valuación del bien se haga por otros medios de prueba -debidamente fundados-, válidamente incorporados a la causa.

14. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, DEL TRABAJO Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE VILLA DOLORES, “Comuna de los Cerrillos v. Sucesores de Manubens Calvet, Juan F. s/ expropiación”, Sent. Nro. 11, 07/05/2009, Vocales: José I. Soria López, María del Carmen Cortés Olmedo y Miguel A. Yunen.

EXPROPIACIÓN. Negociación prejudicial. Actos propios. Caducidad.

In dubio pro domino.

Siendo la expropiación una institución de derecho público, de base constitucional, un medio de solucionar y armonizar la situación antagónica entre dos intereses, el público y el privado, la interpretación de las normas y principios que la rigen y reglamentan debe favorecer siempre al expropiado (*in dubio pro domino*); importando una limitación a la propiedad privada en interés público, todo aquello que tienda a alterar la inviolabilidad del derecho de propiedad, que garantiza la Constitución, debe interpretarse en pro del expropiado.

Negociación prejudicial. Doctrina de los actos propios.

Las tratativas que según la prueba colectada se sucedieran entre las partes antes de promoverse la acción; no sólo resultaron inidóneas para evitar o neutralizar la consumación y ulterior operatividad de la caducidad, sino también inhábiles para viabilizar la llamada doctrina de los propios actos, cuyo auxilio predica la recurrente.

No es lícito ir contra los propios actos, cuando estos causan realmente estado, definiendo de manera inalterable la posición jurídica de su autor. La primera o anterior conducta debe ser jurídicamente relevante, resultando en consecuencia excluidos los actos que no tengan un verdadero valor vinculante. A dicha categoría jurídica adscriben indubitablemente las tratativas - las reuniones sucedidas entre las partes, sin que logran aunar criterio para fijar el valor o precio del bien sujeto a expropiación, y la formal imposición de la existencia de dichas gestiones al juez de la sucesión accionada-, pues no cabe reconocerles otra significación que la de un simple, y a la postre infructuoso, intercambio de pareceres en orden a lo que correspondería pagar por el inmueble implicado, nítidamente ineficaz para alcanzar la entidad de un auténtico compromiso.

Caducidad.

En la sistemática de la misma ley está contemplada, implícitamente, la posibilidad de gestiones conducentes a un avenimiento, al arbitrar precisamente la posibilidad de que el precio se fije judicialmente cuando no se alcanza un acuerdo; mas ello en modo alguno releva de incoar tempestivamente la demanda, pues tal es -reitero- el único medio legalmente válido y eficaz para evitar la caducidad y el consiguiente abandono de la expropiación.

Por su propia e íntima naturaleza fatal el plazo implicado resultó indisponible para las partes, y por ende imposible cumplir válidamente el acto (la promoción de la acción) fuera del mismo, configurándose en consecuencia, inexorablemente, el abandono de la expropiación.

Más allá de toda gestión o actitud asumida en pro de la expropiación, el único medio legal realmente útil y eficiente para enervar el abandono, y aquilatar consecuentemente la pervivencia de la vocación expropiatoria, era la oportuna promoción de la demanda judicial.

15. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 6TA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba c/ Cravero, Edmundo Victorio - Expropiación -Recurso de Apelación”, Sent. Nro. 59, 22/07/2010, Vocales: Silvia B. Palacio de Caeiro, Walter Adrián Simes y Alberto F. Zarza.

EXPROPIACIÓN. Monto indemnizatorio. Pago. Plazo. Ley aplicable.

Si bien es cierto que el Código de Procedimiento Civil y Comercial en su art. 806 regula lo atinente a la ejecución forzada de las sentencias dictadas contra el Estado, no es menos cierto que los casos de expropiación se encuentran sometidos a una ley especial dictada al efecto. Así, la Ley 6394 otorga un plazo de noventa días al expropiante para pagar la indemnización, en contraposición al citado artículo del C.P.C.C. que impone un plazo mínimo para que pueda exigirse el cumplimiento de la resolución judicial. Ello es así pues un sistema que comporte una demora en el cobro de la indemnización es inconciliable con la exigencia constitucional del pago previo debido al expropiado y, por tanto, violatorio del art. 17 de la Constitución Nacional

16. SALA CIVIL Y COMERCIAL, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, “Ovelar Omar José A. c/ Municipalidad de Córdoba – Expropiación – Recurso de Apelación – Recurso de Casación”, Sent. Nro. 189, 09/09/2010, Vocales: Armando Segundo Andruet (h), Carlos Francisco García Allocco y Domingo Juan Sesin.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Valor. Actualización. Tasa de interés. Indexación. Actualización monetaria. Art. 13, Ley 6394.

La tasa de interés del 6% anual fijada en el art. 13, Ley 6394 se encuentra inescindiblemente ligada a la actualización monetaria del monto que corresponde abonar en concepto de indemnización por la expropiación que el mismo precepto contempla; y por ende debe considerársela derogada juntamente con la supresión de los mecanismos indexatorios dispuesta por la Ley de Convertibilidad. La interpretación literal del precepto no deja lugar a dudas: la norma instituye la actualización de la deuda como compensación por la pérdida del valor adquisitivo de la moneda, y a continuación agrega que en tal caso la tasa de interés moratorio se fija en el 6% anual.

El interés así establecido se erige en una obligación que deviene accesoria de otra principal, que por imperio legal está conformada por el capital actualizado. De manera tal, siendo que en el año 1991 – con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 6394– la Ley de Convertibilidad derogó de manera genérica toda norma que establezca o autorice la indexación o actualización monetaria, entre las que obviamente se cuenta la contemplada en el mencionado art. 13, tal invalidación debe considerarse igualmente comprensiva de la tasa de interés fijada como accesorio del capital sujeto a indexación (arg. art. 525 C. Civil).

Tasa de interés. Actualización monetaria. Indexación.

Desechada la tasa de interés fijada por la ley especial, corresponde a los tribunales la tarea de establecer por vía jurisprudencial la aplicable a esta clase de obligaciones. Lo primero a tener en cuenta es que en el particular supuesto de la indemnización por causa de expropiación, confluyen y deben ser armonizados dos intereses en juego: el público y el privado; de donde, al tiempo que debe ser merecidamente amparado el derecho del administrado que por causa de utilidad pública ha debido ceder el bien de su propiedad, debe también resguardarse el interés del Estado, que representa a la comunidad toda, y como tal no debe ser obligado a pagar más que la justa compensación.

El porcentual que se fije no podrá ser inferior a la tasa de inflación, pues ello provocaría un desmedro en el patrimonio del expropiado incompatible con la noción de justa retribución, que es la condición sine qua non para evitar que la expropiación devenga en confiscatoria. La ley de convertibilidad se ocupó de prohibir de modo terminante la utilización de coeficientes indexatorios. Pero ello no impide a los jueces tener en cuenta la inflación a la hora de fijar la tasa de interés moratorio, procurando evitar el desequilibrio que aquélla genera en el patrimonio del acreedor que, en épocas de inestabilidad económica, es quien generalmente carga con las peores consecuencias.

La tasa que se establezca tampoco debe resultar excesiva. La expropiación es un instituto de naturaleza pública, que se rige por pautas y principios diferentes de los que informa el derecho privado, y si bien el expropiado no puede experimentar una pérdida esencial en su patrimonio, resulta igualmente inaceptable que la indemnización del daño moratorio se convierta en una fuente de enriquecimiento o de ganancias para el administrado.

La tasa activa de interés bancario no resulta idónea en el particular caso de la expropiación, para cuantificar el resarcimiento del daño provocado por el cumplimiento tardío. Está integrada por una serie de componentes propios del sistema financiero -tales como la prima por seguro de insolvencia, las cargas tributarias, los gastos operativos, el costo financiero, etc.-, elementos que no encuentran justificación cuando se trata de indemnizar los intereses por mora en la expropiación. Refleja el precio que cobra una entidad financiera a quienes requieren financiamiento, y el porcentual no refleja la pérdida del valor adquisitivo del dinero, sino que responde a las leyes de la oferta y la demanda de dinero circulante, a las necesidades del mercado, etc., factores que tampoco están presentes en el caso de una deuda que reconoce como causa la declaración de utilidad pública de un bien por parte del Estado.

Con relación a la tasa pasiva que publica el Banco Central de la República Argentina no es posible desconocer, como hecho notorio, que la tasa promedio referida, en su expresión anual es, en algunos casos, levemente inferior al nivel de inflación anual, y el mejor de los supuestos, dos o tres puntos superior al índice inflacionario. Es dable advertir, a partir de los datos señalados, que la utilización de la tasa pasiva promedio, sin ningún aditamento, no resulta suficiente.

En la búsqueda de un punto de equilibrio entre los dos intereses en juego –público y privado–, y siguiendo la doctrina que desde hace casi veinte años viene sosteniendo el Alto Cuerpo Provincial, es justo y a la vez prudente, fijar el interés moratorio para esta clase particular de obligaciones, en la tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la República Argentina con más un plus del 6% anual desde la mora y hasta el momento del efectivo pago. Si la tasa pasiva que publica el Central puede reputarse suficiente para equilibrar en alguna medida la pérdida del valor adquisitivo de la moneda en los últimos tiempos, el 6% anual como tasa de interés moratorio

puro, debe ser considerado como apto para resarcir con justeza el daño provocado por el cumplimiento tardío.

17. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 7MA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba c/ Monitora Sociedad Anónima - Expropiación”, Sent. Nro. 54, 24/05/2011, Vocales: Jorge Miguel Flores, Rubén Atilio Remigio y María Rosa Molina de Caminal.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Tasación. Métodos. Valor. Actualización. Tasa de interés.

Tasación. Método directo o comparativo. Valor venal. Justo precio. Carga de la prueba.

La conclusión cuantitativa de la pericia oficial con fundamento en el valor de la construcción que podría realizarse, carece de validez técnica decisiva para brindar solución a la cuestión discutida. A la parte que resiste el valor fijado por el organismo oficial incumbe la carga de la prueba, y en este particular, la producida no responde a las exigencias técnicas de evaluación para estos casos. Por regla general el método directo o comparativo, fundado en la comparación de ventas de terrenos próximos o inmuebles de la misma zona o de iguales características, es el utilizado en estos casos.

La mayor medida, podrá modificar o variar parcialmente la tasación del metro cuadrado (o la hectárea) lo cual se determina en una porcentualidad; pero eso no lo hace único, ni tampoco intasable por el método directo o comparativo. En este aspecto, el desvío de la pericia es patente; no se ajusta al parámetro valor objetivo a computar para la indemnización que prevé la norma especial (art. 12, Ley 6394), desde que toma en cuenta el valor de la obra que podría realizarse dejando prácticamente de lado el valor venal del bien o valor de los inmuebles en la zona.

No puede sostenerse a los fines de la tasación, que resulte inaplicable el método directo o comparativo. Recurrir a métodos extraños que, en rigor, no se manejan como regla en la determinación del precio en las compraventas, importa olvidar que el Estado está ejerciendo una actividad lícita y autorizada por la Constitución, en miras al bienestar general. El Estado al expropiar, debe abonar lo que en una compraventa sería el justo precio, el valor real y objetivo del bien, precio en el cual no caben especulaciones hipotéticas, eventuales o financieras.

Indexación. Actualización monetaria. Tasa de interés. *Reformatio in peius*.

En épocas de estabilidad, sobre el capital sólo es razonable una tasa de entre el 6% al 8% anual; en tiempos de inestabilidad (inflación, depreciación monetaria) dicha tasa sólo es razonable, si se aplica a un capital actualizado o corregido a valores constantes; si en épocas de inflación, no se indexa, aquella tasa resulta irrazonable e injusta, por su exigüidad. Para efectivizar el principio de la justa indemnización, debemos establecer un mecanismo para lograr hoy, el mismo o análogo resultado, que el previsto por la ley en 1.980, consistente en actualización monetaria, más interés puro al 6 % anual y ese no es otro que el establecido ordinariamente a tales efectos por los Tribunales de Justicia. La solución no varía porque el deudor sea el Estado Provincial, ya que en juicio no debe gozar de privilegio alguno (art. 178, Const. Pcial.).

Surge operativo el criterio sustentado por este Tribunal, a los fines de mantener incólume el capital mandado a pagar; esto es, desde la fecha del desapoderamiento, a la tasa pasiva promedio B.C.R.A., con más el 0,5 % nominal mensual y a partir del 2002, a la misma tasa pasiva, con más

el 2 % nominal mensual, hasta el efectivo pago. Las particulares características del caso y el respeto del principio de la *no reformatio in peius*, lleva a otorgar un interés no superior al otorgado por la *a quo*: tasa pasiva promedio B.C.R.A. más el 1 % mensual, desde la fecha de toma de posesión hasta su efectivo pago.

18. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE IRA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Azar, Jorge c/ Municipalidad de Córdoba- Expropiación- Recurso de Apelación”, Sent. Nro. 12, 23/02/12, Vocales: Guillermo P.B. Tinti y Julio Sánchez Torres.

EXPROPIACIÓN INVERSA. Art. 13, Ley 6394. Procedimiento. Tasa de interés. Honorarios.

Valuación del inmueble. Oportunidad.

De aplicarse de manera mecánica o lisa y llana el art. 13, Ley 6394 que establece que el valor del inmueble a considerar es el de la fecha de la desposesión, se transforma en un agravio para el actor que ve de tal modo afectado su derecho de propiedad al obtener una compensación inferior al valor actual de la propiedad; y que adoptar ese temperamento, al menos en el presente caso, es inequitativo e irrazonable pues la fecha en que se realizó la estimación del valor del inmueble es alejada de la fecha en que se efectuó el pago, sin ignorar que entre una y otra fecha han transcurrido diez años, período temporal en el que se produjeron significativas modificaciones en la situación económica general del país y, en particular, en precios y valores de los inmuebles.

El sentenciante ha tenido en cuenta el valor de tasación de la propiedad a la fecha en que se efectuó el pago y que, conforme dictaminó el Tribunal Administrativo, sin impugnación de las partes, y ese monto es el que considera apto para resguardar debidamente la garantía constitucional prevista en el art.17 de la C.N.

Art. 13, Ley 6394. Inaplicabilidad. Constitucionalidad de la norma.

Es innecesario examinar la constitucionalidad del art. 13 de la Ley 6394 puesto que la normativa ha perdido vigencia en función de la Ley de Convertibilidad 23.928 que prohibió todo mecanismo de actualización, incluyendo la previsión del mentado artículo, ratificada luego por Ley 25.511.

El art. 13 de la Ley de Expropiaciones al establecer que la apreciación debe hacerse sobre el justo precio al momento del desapoderamiento no está desterrando necesariamente la posibilidad que en la expropiación irregular el juzgador escoja otro momento que proporcione mayor equidad en la compensación; máxime si se dan circunstancias tan especiales como las del asunto de autos en que se produjo primero el desapoderamiento y varios años después contra la promoción de la demanda se presenta la expropiante a depositar el dinero de la compensación.

Procedimiento irregular.

Es relevante tener en cuenta que en el caso de autos la demandada no realizó de manera estrictamente legal los trámites expropiatorios de rigor, mediante el inicio de las respectivas actuaciones y el previo depósito del precio ofrecido, sino que ocupó en forma directa el inmueble de la actora, obligándola a acudir al presente proceso expropiatorio inverso, pudiendo por lo tanto el accionante solicitar que se le determine el monto indemnizatorio de acuerdo a una tasación más actualizada del inmueble.

Tasa de interés.

La tasa de interés aplicable a esta clase de obligaciones será conforme el art. 622 del Código Civil. Se determina un valor actual de la propiedad a diciembre de 2008 y se cubren de ésta forma los efectos de la inflación, pero nada impide que siguiendo el espíritu de la norma del art. 13 se fije desde la fecha de la desposesión y hasta la fecha de la tasación el interés del 6% anual; y que a partir de dicha fecha y deducido los pagos efectuados por la demandada, se establezca el interés fijado en la causa "Ovelar" consistente en tasa pasiva B.C.R.A. más 6% anual hasta su efectivo pago.

Honorarios. Base.

En autos nada había pagado el expropiante, y el resultado del juicio ha sido obtener el valor completo del bien. Resultan de aplicación estricta los arts. 96, 30, 31, 36, 38 de la Ley 9459 y la base es el valor total del bien, sin que corresponda hacerle la deducción del monto consignado.

19. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE STA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba c/ Lafuente Murillo Olimpia Ana – Expropiación”, Sent. Nro. 34, 25/03/2013, Vocales: Abraham Ricardo Griffi y Rafael Aranda.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Valuación. Divergencias de criterios. Facultad del juzgador.

Valuación del bien. Método directo comparativo.

En materia de expropiación la demanda que el mercado tiene sobre inmuebles similares al expropiado es un parámetro que debe ser tenido en cuenta cuando se utiliza el método directo comparativo, tal como también lo hizo el propio Consejo General de Tasaciones de la Provincia al momento de hacer su estimación.

El objetivo principal de la tasación es brindar al expropiado el importe necesario para compensar acabadamente la pérdida del bien causado por la venta forzada en razón de que el principio de justa indemnización, basado en la garantía de la propiedad (art. 17, C.N.), circunstancia que exige que se le restituya íntegramente el mismo valor del cual se lo priva; no en función de una ganancia sino de una equivalencia tal que le permita acceder a otro predio similar al que ha entregado.

Desde esta óptica, el valor de las ofertas existentes resulta el parámetro idóneo para alcanzar este objetivo reparador, pues el concepto de indemnización que utiliza nuestra Constitución se corresponde con el resarcimiento de un perjuicio. Debe darse al expropiado un valor acorde que repare la pérdida sufrida habilitándolo económicamente para adquirir algo similar.

Facultad del juez. Prueba. Valoración. Fuerza convictiva.

Ante una divergencia de criterio de los integrantes del Tribunal de tasaciones, el Juzgador está facultado para optar por aquél que le resulte más serio por su fuerza convictiva y en función de las demás probanzas vertidas.

Si bien la validez jurídica del Tribunal de Tasaciones juega como una prueba que asesora al Magistrado y que debe ser tomada en su integridad, frente a diversidad en las opiniones vertidas, cada una debe ser apreciada comparativamente con otra en orden a las demás probanzas arrimadas y teniendo en cuenta que aquéllas no son decisivas, ya que el Judicante se puede apartar cuando se arrimen elementos de juicio suficientes para aceptar una sobre otra.

(Criterio reiterado recientemente por la *CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 5TA. NOMINACIÓN*, en “Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba c/ Monitora Sociedad Anónima – Expropiación”, Sent. Nro. 02, 14/02/2018, entre otras.)

20. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 5TA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Libertad S.A. c/ Municipalidad de Córdoba - Expropiación”, Sent. Nro. 43, 22/04/2013, Vocales: Rafael Aranda y Abraham Ricardo Griffi.

EXPROPIACIÓN IRREGULAR. Indemnización. Desposesión. Tasa de interés. Costas.

Expropiación irregular. Momento de desposesión efectiva. Falta de certeza. Indemnización. Actualización.

No estamos ante un supuesto “regular” de expropiación, sino frente a una de las hipótesis contempladas en el art. 32 y ss., Ley 6394, con la particularidad que en el caso no existe claridad acerca del momento de la desposesión efectiva. En autos la ocupación se produjo sin que pueda establecerse acabadamente el momento de su configuración. En consecuencia, sería injusto estar al valor que los inmuebles tenían en ese momento, cuando la descoordinación entre Municipio y Provincia jugó un rol más que relevante para que a casi ocho años de la fecha de declaración de utilidad pública, la actora debiera recurrir a la vía judicial para conseguir se fije el valor de la indemnización. Atento las peculiares características entendemos que al tomar el valor de los bienes en el año 2003, no se brinda acabado cumplimiento al requerimiento constitucional de previa indemnización en caso de expropiación. No corresponde tomar como indemnización el valor del bien al momento de la desposesión, sino el valor actualizado.

Monto indemnizatorio. Justa indemnización. Sistema de reposición del bien expropiado.

El establecimiento del valor a indemnizar debe ser efectuado para regularizar una situación según la cual la indemnización no fue previa a la ocupación, por lo cual el principio de justa indemnización cobra una importancia decisiva. Es que una expropiación sin indemnización o sin una adecuada, no es otra cosa que una confiscación y resulta entonces, antijurídica. La indemnización a fijarse debe ser ante todo “justa”.

A los fines de cumplimentar con esta regla constitucional se ha señalado que debe adoptarse un sistema que refleje el costo de “reproducción” o de “reposición” del bien expropiado, es decir, “lo que habría que invertir para obtener actualmente un bien igual al de que se trata, y ponerlo en funcionamiento”.

El objetivo principal de la tasación es brindar al expropiado el importe necesario para compensar acabadamente la pérdida del bien causado por la venta forzada en razón de que el principio de justa indemnización, basado en la garantía de la propiedad (art. 17, C.N.), circunstancia que exige que se le restituya íntegramente el mismo valor del cual se lo priva; no en función de una ganancia sino de una equivalencia tal que le permita acceder a otro predio similar al que ha entregado.

Determinación de fecha de desposesión. Falta de diligencia probatoria.

No existe constancia fehaciente en el expediente que permita ubicar temporalmente el comienzo de construcción de la escuela, como momento de desposesión, pero se advierte además

la falta de diligencia probatoria de la actora en este sentido, máxime si su pretensión es que se considere una fecha anterior a la establecida por el *a quo*.

Tasa de interés. Aplicación del precedente “Ovelar ...”.

Corresponde dejar sin efecto la modificación de la tasa de interés legal formulada por el Juez *a quo*, ya que, las supuestas alteraciones en la realidad económica invocadas no han sido explicitadas ni fundamentadas de manera tal de autorizar el apartamiento de lo decidido por el Máximo Órgano Jurisdiccional de la Provincia. Se ordena aplicar el criterio expuesto en autos “Ovelar,” la tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la República Argentina con más un plus del 6% anual, desde la fecha fijada como de desapoderamiento en la sentencia hasta el efectivo pago.

Costas.

Deben ser utilizados los parámetros generales para la distribución de las costas generadas en el proceso. En el presente, más allá de la modificación en cuanto a la fecha a tener en cuenta para la valuación del bien, factor determinante a la hora de acoger la postura de la expropiada y fijar la indemnización en un monto más elevado, lo cierto es que tenemos configurados vencimientos recíprocos. Tanto la fecha de desposesión como los intereses ordenados son dos rubros que han resultado favorables a la expropiante. En esa perspectiva, se viene sosteniendo sistemáticamente que en casos como el presente donde existen mutuos vencimientos, la distribución de las costas debe hacerse con un criterio jurídico y no matemático, correspondiendo al sentenciante valorar no sólo la proporción del éxito obtenido por casa litigante, sino también el resultado final del litigio y las distintas circunstancias que rodearon el mismo.

21. SALA CIVIL Y COMERCIAL, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, “Casano, Pedro y otro c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba – Expropiación – Recurso de Casación”, Sent. Nro. 67, 28/05/2013, Vocales: Armando Segundo Andruet (h), Carlos Francisco García Allocco y Domingo Juan Sesin.

EXPROPIACIÓN. Incumplimiento. Prescripción adquisitiva. Cosa juzgada. Conexidad.

Cosa juzgada. Conexidad.

La cosa juzgada puede ser por “identidad”, o por “conexidad”, la primera se configurará cuando los procesos en los que se quiera hacer valer sean idénticos en sus tres elementos esenciales (sujetos, objeto y causa) y la segunda (por conexidad) se presenta cuando existen dos procesos que no se identifican absolutamente, pero que sí tienen -entre sí- una “vinculación” o “afinidad” de tal magnitud, que lo decidido en uno de ellos puede incidir, decisiva o causalmente, en el otro.

Lo resuelto -con carácter firme y consentido- en el procedimiento reivindicatorio hace cosa juzgada en este juicio, siendo la misma por conexidad. La conexidad entre las acciones de reivindicación (los autos donde recayó la resolución que quedó firme y consentida) y la de expropiación (el *sub lite*), ya fue resuelta por este Tribunal Superior de Justicia. En dicha oportunidad, y con el objeto de justificar tal estrecha afinidad de ambas causas, se destacó que si bien la pretensión de cobro de la indemnización expropiatoria y la acción reivindicatoria eran postulaciones que tenían objetos distintos, no obstante, provenían de una sola e idéntica causa: el dominio que invocaba el actor en ambos juicios.

La conexidad habida entre ambas causas se sustentó -literalmente- en la circunstancia de que la procedencia de cualquiera de las dos pretensiones del actor, esgrimidas en sendos juicios,

se subordinaba a la previa dilucidación de un único punto: determinar si el dominio adquirido por la Provincia de Córdoba lo había sido a título de expropiación o por prescripción adquisitiva.

Expropiación. Incumplimiento.

En esta línea, no obstaba a tal solución el hecho de que hubiera sentencia de expropiación porque no concluido ni perfeccionado el trámite de la misma (por falta de pago y posterior inscripción registral), el bien no se había incorporado al patrimonio público del Estado, quien sólo tenía su posesión siendo aplicable las reglas de la prescripción adquisitiva del Derecho Privado.

La pretensión de cobrar indemnización no merece recibo toda vez que existe sentencia firme y pasada en autoridad de cosa juzgada que resuelve que la Provincia no ha adquirido el dominio por expropiación sino por prescripción adquisitiva.

Prescripción adquisitiva. Efectos.

La adquisición del inmueble por usucapión tuvo la naturaleza o cualidad de adquisición originaria, esto es, saneadora de todo vicio, gravamen o deuda anterior que pudiera existir sobre el bien raíz o sobre el dominio precedente.

La adquisición del dominio por la Provincia lo ha sido por usucapión; de allí que la pérdida de todo derecho indemnizatorio del propietario precedente (en el caso, el actor y luego - supuestamente- el recurrente) ha ocurrido como la inevitable consecuencia de hecho de esa posesión veinteañal. Tal solución sustancial no resulta de modo alguno irrazonable o arbitraria, sino todo lo contrario. Para gran parte de la doctrina judicial la usucapión es un modo de adquisición originario, ya que el usucapiente se convierte en titular del derecho independientemente de que antes lo fuese otra persona y de los derechos que ostentara el anterior propietario.

La prescripción adquisitiva opuesta como defensa en el juicio de reivindicación aun cuando no sea oponible erga omnes, sí lo es respecto de la contraparte contra quien se invocó la acción reivindicatoria.

22. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 9NA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Evangelisti Fernando Luis y Otro c/ Municipalidad de Villa Allende - Expropiación - Recurso de apelación”, Sent. Nro. 139, 27/08/2013, Vocales: Verónica F. Martínez de Petrazzini, María Mónica Puga de Juncos y Jorge Eduardo Arrambide.

EXPROPIACIÓN INVERSA O IRREGULAR. Tasa de interés. Superficie. Actualización monetaria.

Expropiación inversa o irregular.

Acorde lo dispone el art. 32, inc. a) de la Ley 6394 la expropiación inversa se torna procedente cuando concurren las siguientes condiciones: a) vigencia de la ley declarativa de utilidad pública afectando el bien cuestionado; b) no iniciación de la acción por parte del expropiante; c) conducta del expropiante que implique desposeer al expropiado, afectando la disponibilidad plena de la propiedad afectada. Por ende, *prima facie*, si el Estado toma posesión de un bien sin ley que califique de utilidad pública, por más daños que realice el poder estatal, sólo puede promoverse acción de daños y perjuicios o las acciones reales o interdictos posesorios que pudieren corresponder.

Los actores debieron iniciar un procedimiento de expropiación inversa frente a la omisión de la expropiante de hacerlo él mismo se encuentra caracterizada como aquella en la que el sujeto que inicia la acción es el expropiado, esto es, el titular del bien declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación, frente al desacuerdo entre las partes y la inacción del expropiante en promover la demanda respectiva.

Superficie. Carga de la prueba.

Los argumentos encaminados a cuestionar que la superficie que no fue incluida en la expropiación por constituir parte original de la calle Río de Janeiro con anterioridad a la obra, no fueron corroborados en la causa por prueba que demuestre que efectivamente formaban parte de su dominio. Ello sin perjuicio de que la alteración de las medidas contenidas en el título de dominio del actor, como consecuencia del replanteo que se efectúa de la traza legal de la calle que constituye el límite sud de su propiedad, a partir del ancho establecido en los planos oficiales, pueda importar una restricción a su dominio que dé lugar a generar acciones canalizadas por vía distinta a la expropiación.

Indexación. Actualización monetaria. Art. 13, Ley 6394. Tasa de interés.

Más allá de la derogación dispuesta por la Ley de convertibilidad respecto de toda normativa que contravenga la prohibición de indexar, se colige que la tasa fijada en el art. 13, Ley 6394 está contemplada para un supuesto que no se verifica en el *sub examen* en el que ninguna suma se ha consignado a favor de los expropiados, lo que de hecho dio motivo al inicio de la acción por estos últimos.

Existen elementos en la causa que deben ser destacados. Además de estar frente a un proceso de expropiación en el que por la perturbación que a los derechos del expropiado significa la regla es la indemnización previa o coetánea a la desposesión –lo que no ocurrió ni siquiera por la porción reconocida por la expropiante–, cabe destacar que: a) la desposesión de la superficie expropiada se produjo cuando comenzó la ejecución de la obra b) la ordenanza municipal que declara de utilidad pública la porción del terreno de los actores es promulgada casi cuatro meses después de la desposesión; c) los actores debieron iniciar un procedimiento de expropiación inversa frente a la omisión de la expropiante de hacerlo él mismo, más allá que hubo ofrecimiento extrajudicial; d) no existe suma alguna consignada al día de la fecha, ni siquiera la que surge del Tribunal Provincial de Tasación, más allá de su rechazo extrajudicial por parte de los actores. Es por ello que se encuentra justificado fijar el interés de la tasa pasiva promedio con más un punto mensual desde el momento de la desposesión, superando así, en unos pocos puntos porcentuales la tasa acordada en el precedente “Ovelar...”.

23. SALA CIVIL Y COMERCIAL, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, “Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba c/ Monitora Sociedad Anónima – Expropiación - Recurso Directo”, Sent. Nro. 165, 24/09/2013, Vocales: Armando Segundo Andruet (h), Carlos Francisco García Allocco y Domingo Juan Sesin.

EXPROPIACIÓN. Principio de congruencia. Indemnización. Monto. Prueba. Método.

Prueba. Criterios de valoración.

En el supuesto de autos no existen reglas que impongan al juez qué medio de prueba debe prevalecer en los supuestos en que los dictámenes del Tribunal administrativo sean contrarios entre sí.

Sentencias contradictorias. Improcedencia. Dictamen pericial oficial. Art. 13, Ley 6394.

Según el *a quo*, existían fundados motivos para desechar el valor convictivo de la pericia oficial. Nada de ello ocurrió en el caso invocado como supuestamente contrario, en el que se sentó una regla de similar tenor: El juez no puede apartarse -en principio- de la pericia oficial, salvo que encuentre motivos válidos para hacerlo. Este último supuesto es -justamente- el que el Tribunal consideró verificado en la ahora sentencia recurrida, donde la Cámara entendió que cabía desechar la fuerza probatoria de la pericia, porque incluía conceptos prohibidos por la ley de expropiaciones. No puede decirse que exista una contraposición jurisprudencial, sino -más bien- tendencias similares de pensamiento, y las distintas soluciones que tuvieron cada uno de los casos confrontados obedecieron a las particulares circunstancias fácticas habidas en cada uno.

Indemnización. Monto. “Ganancia hipotética” y “potencialidad”. Valoración probatoria.

Cuando la recurrente imputa al fallo confusión entre los conceptos de “ganancias hipotéticas” y “potencialidad” del lote, en rigor, lo único que hace es manifestar la opinión disidente que se tiene para con la valoración probatoria realizada lo que es ajeno al recurso incoado. Ambas nociones son equiparables en tanto la norma expropiatoria (art. 12, Ley 6394) expresamente prevé como un supuesto específico excluido de la valuación la obra a ejecutarse y, tal criterio, avalado por la propia letra de la ley aplicada, lejos de erigirse en arbitrario, aparece acorde con un método de interpretación jurídico válido y legítimo, el método gramatical.

Valor indemnizatorio. Método comparativo.

A los fines de determinar el valor objetivo del fundo expropiado -y con los límites de la ley respectiva- no puede prescindirse de la comparación con otros inmuebles de la zona. Esa es la pauta a seguir, más allá de que el perito haya realizado el cotejo tomando en cuenta un valor locativo y no uno de venta. Para el *a quo* dicho extremo no implica abandonar el uso del método comparativo porque -en todo caso- sigue analizando las diferencias y similitudes entre el inmueble expropiado y otro aledaño, aun cuando en esa tarea se haya echado mano de un valor locativo en lugar de una oferta de venta.

24. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 9NA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Ferrero Fernando c/ Municipalidad de Córdoba - Expropiación - Recurso de Apelación”, Sent. Nro. 167, 10/10/2013, Vocales: Jorge Eduardo Arrambide, Verónica F. Martínez de Petrazzini y María Mónica Puga de Juncos.

EXPROPIACIÓN INVERSA O IRREGULAR. Indemnización. Valor. Costas. Arts. 24 y 35, Ley 6394. Límites.

El art. 24 última parte en cuanto dispone que la sentencia no podrá fijar indemnización alguna menor a la ofrecida ni superior a la reclamada es parte de las normas de procedimiento de la expropiación regular proceso que se abre cuando el expropiante ofrece antes de desapoderar una indemnización. Aquí se trata de una expropiación inversa, situación en la que el administrado debió ponderar un monto al ser obligado a iniciar un juicio para purgar la incuria del sujeto expropiante. Esto es determinante, y el reenvío del art. 35, íb. lleva a idéntica solución desde que el art. 13, igual ordena fijar al tiempo del desapoderamiento la indemnización.

Costas.

Afirmar que la Municipalidad de Córdoba no resultó vencida en este pleito, ya que la indemnización establecida en la sentencia se corresponde estrictamente con la ofrecida por su mandante, es decir corresponde la aplicación de la norma específica prevista en el art. 31 de la Ley 6394 y no la del art. 130 del CPCC, parte por desconocer los motivos por los que se inició este juicio: su omisión. Volver sobre una pauta de costas de la ley especial dada para cuando el Estado inicia el juicio y ofrece la indemnización, no es argumento que autorice a revertir la condena pues el ente comunal ha sido culpable de la reclamación en juicio de la indemnización (art. 131, CPCC). La regla establecida en la ley especial no modifica el principio del vencimiento, sino que prevé una situación específica.

25. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 7MA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “González Daniel c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba - Expropiación - Incidente de pago del monto tasado por el expropiante”, Auto Nro. 257, 10/10/2014, Vocales: Jorge Miguel Flores, Rubén Atilio Remigio y María Rosa Molina de Caminal.

EXPROPIACIÓN. Monto indemnizatorio. Avenimiento. Desposesión. Valuación del Consejo General de Tasaciones. Acción. Consignación.

Desposesión. Justa indemnización.

Cuando el Estado recibe la posesión del inmueble expropiado, la materia propia del proceso judicial contradictorio se reduce a la determinación de la justa indemnización a que tiene derecho el propietario como consecuencia del desamparamiento que sufre en razón de actos definitivos que no puede controvertir.

Valuación del Consejo General de Tasaciones.

Una vez cumplida la desposesión por parte del Estado y pendiente el trámite para la fijación del monto definitivo de la reparación, la acción del cobro del importe de la valuación practicada por el Consejo General de Tasaciones de la Provincia debe asimilarse a la ejecución de un crédito de dinero, puro y simple, con base legal y constitucional y de plazo vencido, a tenor de lo normado en la Constitución Nacional y en los arts. 12, 20 y 23 de la Ley 6394.

Falta de avenimiento. Consignación.

La falta de avenimiento entre las partes pone sobre la expropiante el deber de consignar, de inmediato, el importe de la valuación practicada por el Consejo General de Tasaciones de la Provincia (incrementada en un 10%) y al expropiado en condiciones de percibir dicha suma al haber sido desposeído del bien. Así como la ley de expropiación faculta al Estado a tomar posesión de los bienes expropiados, de igual forma le impone el previo depósito de una suma determinada que, en todo caso, podrá constituir un pago parcial de la indemnización a que tiene derecho el expropiado. Aquí cede el principio del art. 742 del Código Civil, acerca de que el acreedor no está obligado a recibir pagos parciales.

Indemnización. Pago. Raigambre constitucional.

Lo concerniente al pago de la indemnización debida al expropiado es materia que tiene raigambre constitucional. Si la Constitución establece que la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada, y, a su vez, la ley provincial dice que la valuación practicada por el Consejo de Tasaciones de la Provincia debe ser depositada judicialmente ante la falta de avenimiento, no puede el Estado Provincial oponerse a la pretensión de pago luego de iniciada la expropiación inversa y obtenida la posesión del bien.

26. SALA CIVIL Y COMERCIAL, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, “Ferrero, Fernando c/ Municipalidad de Córdoba- Expropiación- Recurso Directo”, Sent. Nro. 23, 31/03/15, Vocales: Carlos Francisco García Allocco, Domingo Juan Sesin y María Marta Cáceres de Bollati.

EXPROPIACIÓN INVERSA. Indemnización. Valor.

Art. 24, Ley 6394. Inaplicabilidad.

No ha sido la naturaleza “inversa” de la expropiación exclusivamente el aspecto tenido en cuenta para arribar a la decisión, sino más bien las características de la dinámica propia de la *litis*. Se hizo especial hincapié además de la obligación de estimar una suma por estar situado el expropiado en el polo activo del proceso, fundamentalmente, en el sometimiento expreso de la Comuna al dictamen del Ente administrativo conformado a tal fin y la inexistencia de objeción alguna al monto finalmente informado por los idóneos de manera unánime.

El art. 24, Ley 6394 impone al Magistrado una doble limitación cuantitativa a la hora de precisar la indemnización por la expropiación acaecida: ni menor a la ofertada (por el sujeto expropiante), ni mayor a la demandada (por el sujeto expropiado). En el *sub lite* se presenta una particularísima situación desde que la petición del expropiado (lo reclamado) fue inferior a lo dictaminado por el Tribunal Administrativo, la oferta (lo ofrecido), ello aventa toda posibilidad de aplicación del dispositivo invocado.

La aplicación de la norma por pretendida por la Municipalidad se presenta imposible, sin acarrear, a su vez, otro incumplimiento. La literalidad del precepto normativo trasluce la necesidad de que se verifique una premisa fáctica de base ineludible para su aplicación: tal que la parte expropiante ofrezca el pago de una suma menor a la reclamada por el expropiado.

27. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 5TA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Ferreyra, Felipe Aurelio y Otro c/ Municipalidad de Córdoba - Abreviado - Otros - Recurso de Apelación”, Auto Nro. 139, 05/05/2015, Vocales: Joaquín F. Ferrer, Rafael Aranda y Claudia Zalazar.

EXPROPIACIÓN. Tasa de interés. Regulación de honorarios.

Tasa de interés: aplicable al capital y a los honorarios.

La diferencia de tasa de interés aplicable al capital y a los honorarios tiene su razón de ser en la distinta naturaleza de los créditos a los cuales dichos intereses acceden. Estamos ante una situación excepcional que cuenta con pautas y principios específicos.

Los estipendios regulados en favor de los letrados intervinientes en un juicio de expropiación no son accesorios de la obligación discutida en el proceso principal, sino que tienen una entidad autónoma. Ellos tienen su razón de ser en la tarea profesional desplegada por el letrado en el juicio y no en la esencia de la expropiación.

En situaciones excepcionales de acuerdo a la naturaleza particular de la expropiación este Tribunal puede disponer que tengan la misma tasa de interés ("Ovelar"). Pero los intereses de la regulación de honorarios en un juicio de expropiación no se encuentran inescindiblemente ligados con el crédito principal, sino que tienen naturaleza autónoma. Las referencias de la ley arancelaria al monto del proceso son pautas para la determinación de la remuneración del letrado de acuerdo

a la importancia económica del litigio pero no importa una ligazón tal que signifique forzosamente participar de la misma naturaleza jurídica.

28. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 6TA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Fideicomiso Soluciones c/ Provincia de Córdoba - Expropiación - Recurso de Apelación”, Sent. Nro. 100, 22/09/2015, Vocales: Alberto F. Zarza, Silvia B. Palacio de Caeiro y Walter Adrián Simes.

EXPROPIACIÓN. Reevalúo. Indemnización. Pago. Plazo.

Monto indemnizatorio. Solicitud de reevalúo. Improcedencia. Pago. Plazo.

Si en una propiedad se encuentra el titular realizando actividades para el desalojo del terreno y es expropiado, no puede pretender luego el Estado un reevalúo de la misma utilizando como argumento que se presentan una serie de factores que influyen negativamente en el precio, cuando ha sido su parte quien ha privado a la actora de las facultades propias que derivan de su derecho de dominio.

El plazo que fija el tribunal para el cumplimiento del pago de la indemnización por expropiación, mediando aceptación de la parte actora de lo preceptuado en el art. 806 del C.P.C., lo es sin perjuicio de lo dispuesto en la ley ritual, desde que será la ejecución forzada la que se rige por esos términos.

29. SALA ELECTORAL Y DE COMPETENCIA ORIGINARIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, “Cooperativa Integral De Provisión De Servicios Públicos, Vivienda Y Consumo De Villa Carlos Paz Ltda C/ Municipalidad De Villa Carlos Paz - Recurso Directo”, Auto Nro. 197, 16/09/2016, Vocales: Aída Lucía Tarditti, Luis Enrique Rubio, María Marta Cáceres de Bollati, Sebastián Cruz López Peña y Jorge Miguel Flores (mayoría), María de las Mercedes Blanc de Arabel y Carlos Francisco García Allocco (minoría).

EXPROPIACIÓN. Autonomía municipal. Control judicial. Amparo.

Límites al dominio. Fundamentos.

Resulta dirimente tener presente las características de la limitación al dominio que autorizan la utilización legítima de la figura prevista en la ley de expropiaciones. El crecimiento poblacional y la más compleja administración provocan la necesidad de prever políticas públicas que aborden delicadas cuestiones como el planeamiento de servicios, la zonificación, la relocalización, entre otras que a su vez suscitan relevantes situaciones jurídicas y económicas, como las que se relacionan con las diversas limitaciones a la propiedad privada en interés público, una de las cuales es la expropiación, que junto con otras limitaciones a la propiedad privada, como las meras restricciones administrativas, son medios que el derecho ofrece para que puedan cumplirse los diversos planes gubernamentales que procuran alcanzar el fin último del Estado cual es la satisfacción del bien común.

Autonomía municipal. Control judicial.

La Constitución de la Provincia de Córdoba en su art. 186 establece las funciones, atribuciones y finalidades inherentes a la competencia municipal, es en el marco de esas facultades que debe buscarse la verdadera causa del acto legislativo enjuiciado en autos, y no en el ejercicio de un poder sancionatorio encubierto detrás de la expropiación de las acciones pertenecientes a la

actora. El ejercicio de esas prerrogativas públicas, en la medida que se trata de poderes inherentes a las autoridades municipales, no puede ser objeto de consideración por los jueces en cuanto al mero acierto o conveniencia de las disposiciones por ellos adoptadas. Sin embargo, el control judicial opera con toda su plenitud para garantizar que las medidas de que se trate estén exentas de arbitrariedad, sean razonables y aparezcan justificadas, por principios de debido proceso.

El ejercicio de esas facultades, en principio, no vulnera las garantías consagradas en la Constitución Nacional, puesto que el derecho de propiedad no reviste carácter absoluto y es susceptible de razonable reglamentación. No se advierte el ostensible apartamiento del derecho que excede el marco de lo opinable.

Admisibilidad de la vía. Amparo.

El argumento consistente en que la expropiación cambia la titularidad del paquete accionario de la sociedad anónima casi en su totalidad a manos de una persona jurídica estatal, y por tanto implica, en su interpretación de los términos del art. 4 de la Ley 24.076, una inhabilitación para ser concesionario, resulta una materia que escapa a la órbita del amparo y de lo que puede analizarse en esta etapa judicial.

30. SALA CIVIL Y COMERCIAL, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, “Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba c/ Casa Grande S.A.- Expropiación- Recurso de Casación”, Sent. Nro. 119, 02/11/16, Vocales: María Marta Cáceres de Bollatti, Carlos Francisco García Alloco, Domingo Juan Sesin.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Justo Precio. Reconocimiento judicial. Tasa de interés. Art. 13, Ley 6394.

La Provincia de Córdoba reconoció por escrito que, a los fines de determinar el justo precio a pagar por el inmueble expropiado, la estimación realizada por el Consejo de Tasaciones en el año 2000 debía ser actualizada y que al valor debía adicionarse el 10% de ley, intereses del 6% anual y costas. Los guarismos propuestos por el Estado Provincial en el trance vinieron a quedar emplazados como nuevo valor admitido por el expropiante como “precio justo” del inmueble en cuestión y, en tal carácter, en pauta cuantitativa irreductible a la hora de fijar la indemnización respectiva, que traduciendo un significativo incremento del monto oportunamente consignado al instar en sede judicial la desposesión del bien declarado de utilidad pública, condicionaba la tendencia de la decisión en esa sede.

La peculiar reformulación del ofrecimiento económico inicial, a través de la cual la expropiante admitiera -recién en instancia de apelación- no sólo la insuficiencia de la suma consignada al tiempo de la desposesión, sino además, la existencia y entidad del saldo subsistente a la fecha de aquella manifestación, ostenta una relevancia determinante en materia de intereses, no debiendo perderse de vista además que la liquidación está llamada en definitiva a satisfacer el imperativo de la justa indemnización.

Tasa de interés.

El carácter orgánico de aquella declaración unilateral aconseja no apartarse -en principio- de la tasa de interés legal, no sólo por haber sido erigida por la deudora en una de las pautas esenciales de su propuesta, sino fundamentalmente porque la propia acreedora ha coincidido con aquélla en cuanto a que la aplicabilidad del interés previsto en el art. 13 de la Ley 6394 se halla reservada para los supuestos en que la indemnización expropiatoria haya sido objeto de actualización.

En función de las circunstancias de excepción, la aplicación de esa tasa de interés legal sólo resulta procedente durante el lapso comprendido entre la fecha del desapoderamiento y aquella en la cual la expropiante formulara el reconocimiento expreso de la diferencia debida, acto éste que marca en un punto de inflexión, a partir del cual la cuestión merece otras reflexiones.

Principio de congruencia. Art. 24, Ley 6394.

En estricta observancia del principio de congruencia, el órgano de apelación se hallaba ineludiblemente constreñido a declarar la existencia de un saldo insoluto de precio, consistente -cuanto menos- en la diferencia entre el valor inicialmente depositado por la Provincia y aquel hasta el cual ella misma admitiera la legitimidad del reclamo indemnizatorio formulado por la demandada, en tanto la sentencia no podrá fijar indemnización alguna menor a la ofrecida ni superior a la reclamada. El *a quo*, al apartarse arbitrariamente de los parámetros que componían aquella propuesta integral, sin reparar en la relevancia jurídica determinante que ésta revestía como reconocimiento expreso de que el precio de reposición del bien expropiado triplicaba el consignado al momento de hacer efectiva la desposesión, ha incurrido en el vicio motivacional denunciado.

Consignación. Posesión.

Las manifestaciones que la Provincia efectuara en la instancia de Grado vinieron a descalificar de plano los propios términos de su demanda inicial y, con ello, la suficiencia económica de la consignación en cuya virtud obtuviera en su momento la posesión inmediata del Palacio Ferreyra.

Pesaba sobre la expropiante la carga de integrar en ese mismo acto la consignación inicial hasta cubrir el nuevo monto reconocido, procediendo al inmediato depósito de la diferencia habida, como única vía apta para rectificar de modo eficaz su postura anterior en el proceso y ajustar con ello su obrar a las claras directivas que la ley de expropiación le impone observar. No habiéndolo hecho así y atento que el reconocimiento tardío de que la valuación a que refiere el art. 20, Ley 6394, debía ser considerada en dólares, llevaba ínsito el de haber adquirido -y conservado- la posesión del Palacio Ferreyra mediante el depósito de una suma que no representaba ni la tercera parte de lo que en realidad le hubiese correspondido consignar en el trance.

La actitud de contumacia adoptada en adelante por la Provincia, al no haber arbitrado las medidas necesarias para poner a disposición del afectado la totalidad del monto que ella misma concediera interpretar como verdadero “valor” informado por el Consejo de Tasaciones, vino a sustraer la deuda subyacente a los alcances del régimen especial de la Ley 6394, en particular, en lo relativo a la adición de intereses moratorios ex nunc, habilitando su tratamiento como simple obligación dineraria de derecho común.

Intereses moratorios

Los intereses moratorios debidos por la Provincia a Casa Grande S.A. a partir de la fecha del reconocimiento no se identifican con los legalmente predispuestos en el art. 13, Ley 6394 porque los mismos no tienden a compensar al acreedor por el tiempo transcurrido entre la desposesión y la total cancelación de la indemnización expropiatoria definitiva previo a la transferencia de dominio, sino a resarcirlo por el deficitario cumplimiento de otra obligación legalmente impuesta a la expropiante, cual es la de consignar la totalidad de la indemnización “provisional” (extraíble de la valuación oficial efectuada por el propio órgano administrativo), previo a instar el despojo y la toma de posesión del bien.

La particularidad verificada en el caso de autos, de que el propio expropiante concediera

tiempo después de realizar la consignación –y de tomar posesión del bien-, que el valor informado por aquel órgano administrativo debió haber sido considerado en dólares (admitiendo con ello la triplicación de dicho importe nominal en pesos), lo coloca *ipso facto* en mora respecto de la integración de esa diferencia hasta el mayor monto reconocido. El injustificado incumplimiento de esa obligación específica, esencialmente ajeno al contemplado en el régimen especial (art. 13, Ley 6394), determinó que los intereses moratorios devengados a partir de la data del reconocimiento lo sean a la tasa de uso judicial común, aplicable a cualquier obligación dineraria líquida y exigible.

31. SALA CIVIL y COMERCIAL, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, “Libertad S.A. c/ Municipalidad de Córdoba – Expropiación – Recurso de Casación”, Sent. Nro. 18, 2/11/2016, Vocales: María Marta Cáceres de Bollati, Carlos Francisco García Allocco y Domingo Juan Sesin.

EXPROPIACIÓN INVERSA. Procedimiento expropiatorio. Demoras Valuación. Momento. Desposesión. Indemnización justa. Criterio de equidad.

Valuación al tiempo de la desposesión. Art. 13, Ley 6394. Indemnización previa. Procedimiento irregular.

Para que la indemnización fuera justa en el caso concreto, debía representar el valor efectivo y “actual” del bien raíz expropiado, y no su valor al tiempo de la desposesión (art. 13, Ley 6394). Mediaron al menos 3 años de ocupación previos a que se dictara un decreto municipal por el cual se autorizara a promover las acciones judiciales y/o extrajudiciales para hacer efectiva la expropiación; y recién 7 años luego de la sanción de la ordenanza municipal se emitió el dictamen el Tribunal de Tasaciones.

Resulta inconcebible referir la indemnización al pago del valor originario del inmueble al tiempo del desapoderamiento, pues fue por culpa de la expropiante, que la expropiada se vio privada del uso y goce de su propiedad por casi ocho años sin haber recibido una indemnización “previa” y “justa”; por tanto, aquélla debía cargar con los desajustes o alteraciones ocurridos en el valor del bien expropiado.

Criterio interpretativo. Equidad.

La equidad, entendida como “epikeia” griega, es un criterio absolutamente legítimo que se admite -en casos excepcionales- para corregir, atenuar, e incluso desplazar, normas legales conforme a su *ratio legis*. Su fundamento último se encuentra en el reconocimiento de que las leyes están redactadas en forma general y, por tanto, en la conciencia de que en algún caso singular puede llegar a disponer una solución injusta (situación ésta que es inevitable porque el yerro no radica en la ley, ni en el legislador, sino en la naturaleza práctica de las conductas reguladas en la norma). Frente a un supuesto de hecho concreto que, por sus circunstancias excepcionales, queda fuera de la generalidad de los casos contemplados normativamente, cabe hacer una corrección de la norma mediante el mecanismo de la equidad.

La equidad no implica un principio generador de inseguridad jurídica o de caos normativo que autorice a apartarse discrecionalmente del ordenamiento positivo, toda vez que con la misma no se trata de otorgar especial relevancia a cualquier supuesto de hecho, sino sólo a aquellos de particular envergadura o trascendencia (es decir, los llamados casos “difíciles”, “complejos” o “extraordinarios”).

32. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 7MA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Gonzalez, Daniel c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba – Expropiación”, Sent. Nro. 134, 29/12/2016, Vocales: Rubén Atilio Remigio, María Rosa Molina de Caminal, y Jorge Miguel Flores.

EXPROPIACIÓN INVERSA. Indemnización. Justo precio. Valor actual. Indemnización anterior al desapoderamiento. Aumento del valor del bien. Apartamiento del Dictamen del Tribunal de Tasaciones. Tasa de interés.

Indemnización justa. Valor actual del bien. Pago posterior al desapoderamiento.

El incumplimiento del Estado a dar inicio y culminar con los trámites de la expropiación regular, y en particular, la omisión al “previo pago” oportuno del importe indemnizatorio; ni siquiera, el monto fijado por el Consejo General de Tasaciones de la Provincia de Córdoba.

Si bien es cierto que el acto de la desposesión a un particular tiene una finalidad de utilidad pública con base expresa en la Constitución Nacional, no es menos que en esa actividad estatal se encuentra en juego el derecho de propiedad constitucionalmente protegido, por lo que se requiere suma prudencia al analizar el cumplimiento de los requisitos previstos para que adquiera operatividad el instituto de la expropiación. Es el Estado quien está obligado a cumplir con dichos recaudos de naturaleza fundamental (declaración de utilidad pública y pago en tiempo y forma de la justa indemnización), caso contrario debe soportar las consecuencias de la omisión en el cumplimiento de su obligación legal.

El derecho a tomar el valor más actual no emana de la mora del deudor, sino del principio de justicia en la indemnización (art. 2511 CC), que tiene su raíz en el art. 17 C.N. y que se cumple sólo cuando se restituye integralmente al propietario el mismo valor económico de que se lo priva. De lo que se trata es que el expropiado no experimente lesión alguna en su patrimonio que no sea reparada y oportunamente cumplida, lo cual exige, dado el continuo deterioro de los valores monetarios, que el monto de la indemnización se determine por los jueces conforme los valores vigentes (o más cercanos) a la fecha del dictado de la decisión.

Valor del bien. Aumento. Falta de acreditación.

El supuesto mayor valor que habrían adquirido los lotes vecinos debido a las obras hídricas realizadas, no está acreditado en el juicio; no existen elementos demostrativos de cuáles son esas obras hídricas que se realizaron, ni cuáles son los beneficios o mejora económica en el valor de los inmuebles que podrían haberse producido con esas nuevas obras.

Dictamen del Tribunal de Tasaciones. Apartamiento. Atribución del juez.

Pese a la importancia decisiva que como elemento probatorio pueda atribuírsele al dictamen del Tribunal de Tasaciones, el funcionamiento de tal organismo no implica haber mediado delegación de la potestad jurisdiccional. Tasar no es juzgar, por lo que sigue siendo el juez quien en definitiva ha de establecer el justo valor indemnizatorio. Corresponde al juzgador su análisis a fin de determinar el justo resarcimiento, y nada le impide apartarse de tal dictamen si existen fundadas razones que así lo impongan.

Tasa de interés. Art. 13, Ley 6394. Inaplicabilidad

Ni siquiera el hecho de que la indemnización pueda ser considerada como una obligación de valor, es argumento bastante para justificar la supervivencia de la tasa de interés del 6% anual.

La alteración del signo monetario con posterioridad a la tasación pericial del bien expropiado (febrero de 2014) se ha incrementado notablemente. El hecho inflacionario fue notorio durante 2014 y 2015, prosiguiendo luego durante gran parte del año 2016; razón que justifica parcialmente el incremento reclamado, desde que la tasa pasiva incrementada en el 0,6% anual no alcanza a cubrir el envilecimiento de la moneda.

Cualquier solución que se adopte en esta materia de intereses es esencialmente aleatoria, ya que responde a las fluctuantes condiciones de la economía de un país, lo que puede obligarnos a revisar los criterios que hoy se establecen para adaptarlos a nuevas realidades económicas.

En épocas de estabilidad, sobre el capital sólo, es razonable una tasa de entre el 6 % al 8 % anual; en tiempos de inestabilidad (inflación, depreciación monetaria) dicha tasa sólo es razonable, si se aplica a un capital actualizado o corregido a valores constantes; si en épocas de inflación, no se indexa, aquella tasa resulta irrazonable e injusta, por su exigüidad. (Del voto en disidencia del Dr. Remigio)

Para efectivizar el principio de la justa indemnización, debemos establecer un mecanismo para lograr hoy, el mismo o análogo resultado, que el previsto por la ley en 1.980, consistente entonces en actualización monetaria, más interés puro al 6 % anual y ese no es otro que el establecido ordinariamente a tales efectos por los Tribunales de Justicia, no siendo aplicable por razones análogas a las ya expresadas la T.P.P. del B.C.R.A. con más el 0,5 % mensual, ya que la misma no se aviene a la realidad de la economía actual. La solución no varía porque el deudor sea el Estado Provincial, ya que en juicio no debe gozar de privilegio alguno (art. 178, Const. Pcial.), de lo contrario se lesionaría flagrantemente el principio de igualdad ante la ley (art. 16, C.N.), toda vez que a cualquier acreedor se le reconoce T.P.P.B.C.R.A. más el 2 % mensual. (Del voto en disidencia del Dr. Remigio)

Es indudable que una expropiación sin indemnización o sin una adecuada y justa indemnización no es otra cosa que una confiscación, total o parcial, prohibida absolutamente entre nosotros (art. 17, C.N.), resultando así antijurídica e inconstitucional. (Del voto en disidencia del Dr. Remigio).

La tasa fijada en el precedente “Ovelar”, en otro contexto socio – económico, no se compadece con el actual proceso inflacionario que vive la República, por lo que dicha tasa no resulta hoy idónea para mantener incólume el valor de la justa indemnización. (Del voto en disidencia del Dr. Remigio).

33. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 6TA. NOMINACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, “Libertad S.A. c/ Municipalidad de Córdoba - Expropiación - Otras Causas de Remisión”, Sent. Nro. 33, 19/04/2017, Vocales: Silvia B. Palacio de Caeiro, Alberto F. Zarza y Walter Adrián Simes.

EXPROPIACIÓN. Indemnización. Tope. Art. 24, Ley 6394. Tasa de interés. Reenvío al T.S.J.

Indemnización. Ampliación del monto demandado: Art. 24, Ley 6394. Interpretación. Prueba.

No puede ignorarse que la fijación de la suma indemnizatoria por la expropiación surgió específicamente de las probanzas técnicas rendidas, para ello se dispuso todo un estadio probatorio en el que participaron varios profesionales. De allí que la realidad del proceso expropiatorio impide una lectura sólo textual del art. 24, desde que es imposible soslayar el contexto procesal del juicio

de expropiación, informado por varias tasaciones técnicas destinadas a lograr la justa valuación del bien.

Ambas hipótesis que plantea la norma acerca de que no se podrá fijar indemnización alguna menor a la ofrecida ni superior a la reclamada, deben ser interpretadas y aplicadas conforme a las implicancias procesales de la causa expropiatoria. Si así no se hiciera quedaría vaciado de contenido el estadio probatorio construido mediante las probanzas técnicas de los peritos, ya que sólo cabría estar a los montos reclamados y ofrecidos inicialmente por las partes, con ignorancia de los elementos de juicio que aportan las opiniones de los técnicos convocados.

No puede desconocerse que luego de producidos los respectivos dictámenes, las partes pueden ajustar sus reclamos y ofrecimientos económicos a los que resulta de las conclusiones allí establecidas, sin que pueda articularse que el art. 24 de la ley de expropiación provincial lo impida.

La ampliación de la actora del monto indemnizatorio responde a un ajuste económico con respaldo en el dictamen de la profesional actuante por la demandada. Se trata de una actuación razonable y posible en los términos que habilita el Código Procesal Civil y Comercial.

Indemnización justa. Importe surgido de prueba rendida.

En la demanda se reclamó una indemnización “justa” cuyo importe debía surgir de la prueba rendida. Esta circunstancia conduce a no ponderar solamente lo peticionado al demandar, sino que el reclamo debe integrarse y concordarse con las probanzas técnicas que se tienen a la vista, diligenciadas justamente para informar a las partes y al tribunal actuante sobre los valores económicos inmobiliarios que contribuyen a formar la convicción mediante la cual se construye la sentencia y se fija el monto indemnizatorio.

Tasa de interés. Períodos. Art. 13, Ley 6394. Desposesión hasta la actualización de la valuación. Criterio en “Ovelar”.

Los intereses deben adecuarse al contenido de la sentencia en cuanto fija el valor de la base indemnizatoria a mayo de 2010. Si se ha ordenado mandar a pagar el monto indemnizatorio calculado a dicha fecha, se está en presencia de un capital actualizado a ese momento. Se aplica el art. 13, Ley 6394 y la tasa de interés del 6 % anual, en mérito a que se cuenta con un monto actualizado en su valor, desde la fecha de la desposesión (mayo 2003) hasta la fecha de la valuación actualizada (mayo de 2010).

Distinta es la situación del cómputo de los intereses en el período que va desde mayo de 2010 y hasta su efectivo pago, en el cual debe observarse el criterio sostenido por este Tribunal en autos: “Ovelar”. Se señaló que la tasa del 6% anual fijada en el art. 13, Ley 6394, se encuentra inescindiblemente ligada a la actualización monetaria del monto que corresponde abonar en concepto de indemnización por la expropiación que el mismo precepto contempla.

34. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 3RA. NOMINACIÓN, “Trincheiri, Elsa Graciela y Otro c/ Gobierno de la Provincia de Córdoba – Expropiación”, Sent. Nro. 113, 17/08/2017, Vocales: Guillermo E. Barrera Buteler, Beatriz Mansilla de Mosquera y Ricardo Javier Belmaña.

EXPROPIACIÓN IRREGULAR. Valor objetivo del bien expropiado. Tribunal Administrativo ad hoc. Dictámenes divergentes. Facultad del juez. Tribunal administrativo ad hoc. Divergencia. Efectos.

El tribunal administrativo interviniente para determinar el valor objetivo del bien expropiado, es un órgano colegiado conformado *ad hoc* para la causa, de acuerdo con las previsiones del art. 15, Ley 6394 y el art. 6 inc. c de la Ley 5330

No hay razón alguna que obligue ni que permita suponer *a priori* que, en caso de divergencia en el tribunal administrativo, el criterio de uno de sus miembros deba necesariamente prevalecer sobre el del otro. Más aún, ni siquiera la opinión unánime del tribunal administrativo condiciona a los magistrados ni es vinculante, y su grado de eficacia se encuentra supeditado a que esté compuesto de los elementos objetivos necesarios para otorgarle fuerza convictiva.

Con mayor razón aún en un régimen como el vigente en nuestra Provincia, en el que el tribunal administrativo está integrado por un vocal del consejo de tasaciones en representación del Estado y un representante técnico del expropiado, en caso de no lograrse unanimidad corresponde al tribunal ponderar de manera comparativa ambas tasaciones con el resto de las pruebas de la causa, para inclinarse por la que resulte más convincente.