**EXPROPIACION – INDEMNIZACION – CONSEJO DE TASACIONES – INTERESES MORATORIOS - COSTAS**

SENTENCIA NÚMERO: 4

Marcos Juárez, 05 de Febrero de Dos mil diecinueve.------------------------------------------

Y VISTOS: Estos autos caratulados “ESTADO PROVINCIAL O SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA c/ FORTE, Herlindo Norberto -  
Expropiación-” (Expte. N° 2212248), de los que resulta que:

I.-A fs. 02/04 comparece el Dr. Pablo Juan M. Reyna, procurador del Tesoro de la Provincia,   
en representación del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, articulando demanda de   
Expropiación en contra del Sr. Herlindo Norberto Forte, quién actualmente figura como titular   
dominial del bien sujeto a expropiación, de conformidad al informe emanado del Registro   
General de la Provincia de Córdoba, de fecha 30 de Mayo de 2014, con relación al inmueble   
declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación que seguidamente se detalla, y/o en   
contra de sus herederos, cesionarios y/o quien acredite titularidad. El inmueble que se   
expropia se identifica como: “Dominio Matricula Folio Real ? 349.524 Marcos Juárez (19-  
02). Nomenclatura Catastral: C: - S: - MS: - P: 2957 -”. Que el mismo fue declarado de   
Utilidad Pública y Sujeto a expropiación, conforme lo establecido por el Art. 267 de la Ley   
5589 (Código de Aguas de la Provincia de Córdoba), y en virtud de la documentación obrante   
en el expediente Número: 0416-001099 de fecha de inicio 18/09/2014, el inmueble antes   
detallado ha sido declarado de Utilidad Pública y sujeto a expropiación, encontrándose la obra

Expediente Nro. 2212248 - 1 / 11

debidamente identificada en el Plan de Inversiones Públicas, (Declaración Genérica,   
conforme artículo 2o de la Ley 6394).------------------------------------------------  
Aclara que conforme surge del mencionado expediente administrativo, obra en el mismo en   
copia, de la Matricula Folio Real ? 349.524 (actualizada 30/05/2014) en la que consta   
Usufructo ad vitam del 50 % a favor de Juan Luis Forte (conforme informe simple expedido   
por el Registro General de la Propiedad). En cuanto a la identificación del bien expropiado el   
objeto de la presente acción es una fracción de terreno, ubicado en al norte de la localidad de   
Inriville, en la Pedanía Espinillos, lugar Colonia Jerusalén, del Departamento Marcos Juárez,   
que se designan, miden y lindan, como: A) Hoja: 361 B) Parcela: 2957 C) Matricula   
Dominial: 349.524 D) Superficie a ocupar: 2 Ha 0.090 m2. C) Lindando al Norte: con   
camino público. D) Lindando al Este: con más terreno de propiedad. E) Lindando al Sur: con   
Parcela 361-2658. F) Lindando al Oeste: con más terreno de la propiedad. Al tiempo de   
declaración de utilidad pública y afectación del mismo a expropiación (art. 34 Ley 9575), los   
titulares regístrales del inmueble son los nombrados supra, constancia de Matrícula registral, y   
que acompaña, fundando esta acción en las siguientes consideraciones fáctico- jurídicas. Que   
de conformidad a lo previsto por la Ley 5589 art. 267, que individualiza el bien declarado de   
utilidad pública, obrante en el Expediente administrativo 0416-001099/2014, fecha de inicio   
18/09/2014, que adjunta, el inmueble detallado precedentemente, ha sido declarado de   
utilidad pública mediante decreto del Poder Ejecutivo Resolución N° 049 de fecha 03 de   
septiembre de 2014 y sujetos a expropiación, afectándose a la "SISTEMATIZACIÓN   
CUENCA HIDRICA ZONA NORTE DE INRI-VILLE AL RIO CARCARAÑA". Como   
consecuencia de ello y en atención a lo prescripto por el artículo 20 y subsiguientes de la ley   
de expropiaciones Provincial 6394 y a los efectos de permitir la inmediata toma de posesión y   
ocupación de los inmuebles detallados anteriormente, acompaña además copia certificada de   
valor indemnizatorio fijado por el Consejo de tasaciones de la Provincia, facultado para tal   
acto, en la suma de pesos: Tres Mil Cincuenta y nueve con setenta y un centavos ($ 3.059,71),

Expediente Nro. 2212248 - 2 / 11

individualizados de la siguiente forma: para la fracción de terreno afectada y la totalidad de   
las mejoras, parte del inmueble ubicado al norte de la localidad Inrivüle, en la Pedanía   
Espinillos, lugar Colonia Jerusalén, del Departamento Marcos Juárez, designado   
catastralmente bajo Matricula ? 349.524, con una superficie de terreno afectada de 2has.   
90m2, propiedad de Herlindo Norberto Forte, en la que consta Usufructo ad vitam a favor de   
Juan Luis Forte. El importe referido y que se encuentra depositado, podrá ser retirado de   
inmediato, por quién acredite ser titular registral, libre de embargos, hipoteca e inhibiciones   
y/u otros gravámenes y que dicho bien no adeuda impuestos, tasas o contribuciones de   
conformidad a lo prescripto por el art. 23 de la citada Ley 6394.-------

II.- A fs. 34 el Tribunal imprime a la causa el trámite de ley. A fs. 50/52 comparece el Sr.   
Herlindo Norberto Forte, DNi 6.544.329, contesta la demanda y solicitan se haga lugar a la   
expropiación requerida pero fijando el monto de la indemnización a pagar en la suma de   
Pesos Cuatrocientos ochenta y dos mil ciento sesenta ($ 482.160) con más intereses y costas   
y, rechazando en consecuencia la indemnización que la actora pretende pagar.-------------------

----------------------------------

Indican que es cierto que es propietario del inmueble rural, ubicado en inmediaciones de la   
localidad de Inriville, Provincia de Córdoba, identificado en el Registro General de la   
Propiedad bajo la Matrícula N° 349.524. Que es cierto que parte del inmueble descripto supra   
(específicamente 2 Has. 0.090 m2) fue declarado de Utilidad Pública y sujeto a expropiación,   
conforme lo establecido por el Art. 267 de la Ley 5589 (Código de Agua de la Provincia de   
Córdoba) y en virtud obrante en el Expediente administrativo N° 0416-001099, de fecha de   
inicio 18.09.2014, afectándose a la “SISTEMATIZACIÓN CUENCA HÍDRICA ZONA   
NORTE DE INRIVILLE AL RIO CARCARAÑA”. Ahora bien, para entender porque se   
llegó a este etapa judicial de expropiación, es necesario describir los antecedentes y   
actuaciones administrativas previas. Que con fecha 29.07.2013 fue notificado en el   
Expediente administrativo N° 0416-064062/2011, caratulado “AREA SANEAMIENTO

Expediente Nro. 2212248 - 3 / 11

RURAL - a/eleva proyecto”, a los fines de prestar acuerdo a la ejecución de los trabajos en el   
predio citado (suscribir el Permiso de Paso adjunto) o manifestar las razones o causales por la   
cual se opone a la construcción de la obra. A mérito de ello, con fecha 05.08.2013 presentó   
ante el Ministerio de Agua, Ambiente y Energía, Gobierno de la Provincia de Córdoba,   
Secretaría de Recursos Hídricos y Coordinación un escrito dando razones precisas por las   
cuales el suscripto no prestaba conformidad a lo requerido. Nunca tuvo respuesta a la cuestión   
planteada. Pese al tiempo transcurrido, sin tener información de ningún tipo, con fecha

09.06.2014, presentó ante la Secretaría referenciada un escrito solicitando material y/o   
documentación (Estudio hidrológico e hidráulico del proyecto, memoria descriptiva,   
especificaciones técnicas, planos del proyecto, etc.), pero nuevamente no tuvo ninguna   
respuesta al respecto. Insistiendo en que le informarán sobre lo solicitado, es que con fecha   
16/10/2014, reiteró el escrito mencionado en el párrafo supra, pero claramente existía de parte   
de la Secretaría un desinterés total en informarme, ya que tampoco tuve ninguna respuesta.   
Evidentemente, las razones abundan, para dejar en claro que no existió una oposición   
infundada con relación al permiso para la traza de la obra, sino que por el contrario, la   
expropiación es resultado de la indiferencia que ha exteriorizado la mencionada Secretaria en   
la atención de este asunto.-----------------------

Impugna el valor indemnizatorio fijado por el Consejo de Tasaciones de la Provincia de   
Córdoba y realiza una estimación del valor real del inmueble. Que el Consejo de Tasaciones   
de la Provincia de Córdoba, en cumplimiento del Art. 20 y 20 bis de la Ley Provincial N°   
6394, fijó como valor de la fracción de terreno afectada (2.090 Has.) la suma de $ 3.059,71.   
Impugna formalmente el valor consignado por dicho Consejo, por ser irreal e irrisorio con   
respecto a la valuación real de los inmuebles de similares condiciones y ubicados en la misma   
zona. Los valores que deberán fijarse son los que correspondan a un campo de excelentes   
condiciones agropecuarias, altos rindes de cosecha de soja, trigo y sorgo, con más 15 años de   
labranza cero (siembra directa) y con una aptitud agrícola excelente. Expresa que el lote

Expediente Nro. 2212248 - 4 / 11

sujeto a expropiación posee una condición óptima para el cultivo de soja, trigo y sorgo; no se   
trata de un suelo degradado ni menos aún erosionado, sino uno con excepcional productividad   
y conservación, esto dado al laboreo que se le efectúa permanentemente a todos los lotes de   
este campo, lo que consiste en la aplicación del sistema de labranza cero (siembra directa) y   
rotación de siembras, siendo una explotación modelo y pionera en zona en la utilización de   
este tipo de laboreo, la cual es tomada como referencia por muchos productores. De esta   
modalidad de trabajo se obtiene un campo con mayor concentración orgánica, óptima   
cobertura y mejor permeabilidad (tierras no apretadas que permiten fácil penetración de las   
lluvias), lo que se traduce en mayores rindes en cosecha. Los criterios de valoración en el   
régimen de expropiación, persiguen determinar con la necesidad objetiva y seguridad jurídica,   
el valor de sustitución del inmueble en el mercado, por otro de sus mismas características.   
Estima el valor de la hectárea en la suma de $ 240.000,00, que para el caso de autos y   
atendiendo a la cantidad de hectáreas a expropiar (2 Has. 0,090 m2), asciende a la suma de $   
482.160,00, haciendo presente que dicha cifra es tomada a la fecha de iniciación de la   
presente demanda, a lo que habrá que adicionárseles los intereses de ley y costas del proceso.-

-----------------------------------------------------------------------------------------------

III.-Diligenciada la prueba ofrecida y firme el decreto de autos (fs. 133), queda la presente causa en condiciones de ser fallada.-------------------------------------------------

Y CONSIDERANDO:

I.- La Litis.- El Procurados del Tesoro de la Provincia, en representación del Superior   
Gobierno de la Provincia de Córdoba, impetra demanda de Expropiación en contra del Sr.   
Herlindo Norberto Forte, titular dominial del bien sujeto a expropiación. Por su parte, el   
demando no se opone, discute ni impugna la declaración de utilidad pública efectuada, pero sí   
se opone expresamente y deja impugnado el monto en el que pretende el Estado Provincial, a   
través del Consejo de Tasaciones, fijar la indemnización en la suma de Pesos Tres mil   
cincuenta y nueve con 71/100 ($ 3.059,71).-------------------------------------------------------------

Expediente Nro. 2212248 - 5 / 11

---------------------------------

Queda de este modo planteada la cuestión a resolver.---------------------------------

II.- Expropiación. Monto de la indemnización. Intereses y tasa aplicable. Doctrina del   
Tribunal Superior de Justicia.- Que tal como ha quedado trabada la litis y de la pericial   
técnica rendida en autos, la cuestión a resolver versa sobre el monto indemnizatorio -el que ha   
sido determinado por Tribunal administrativo constituido a dichos efectos- y el interés   
aplicable sobre dicha suma. En este andarivel, a fs. 103/107 los miembros del precitado   
tribunal de tasación concluyen que “para la superficie afectada de (2 ha 0.090 m2) como   
parte mayor superficie (74 ha 6.414 m2) un valor total de: $ 168.000/ha x 2 ha 0.0090 m2 =   
$ 337.512. Por lo tanto, en acuerdo ambos integrantes del Tribunal Administrativo arriban a   
un valor que se establece como monto indemnizatorios para la superficie declarada de   
utilidad pública y sujeta a expropiación de: Pesos Trescientos treinta y siete mil quinientos   
doce ($ 337.512) a abril de 2015…”. Que al corrérseles noticia del dictamen de tasación el   
demandado presta conformidad al valor asignado a la hectárea y al monto indemnizatorio   
total. Sin embargo, solicita que dicho monto sea actualizado al mes de Abril de 2015 hasta la   
fecha del efectivo pago, debiéndose aplicar un interés equivalente a la Tasa Pasiva que   
publica el BCRA con más el 2 % nominal mensual.--------------------------------------------  
Repárese que el artículo 13 de la Ley 6394 de Expropiaciones Provinciales establece en   
relación a los intereses que “... el expropiante deberá intereses desde la fecha del   
desapoderamiento hasta la del pago. La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta   
el valor del bien al tiempo de la desposesión. Para establecer la depreciación monetaria se   
descontará del valor fijado la suma consignada y puesta a disposición del expropiado   
conforme con lo previsto en el artículo 20, efectuándose la actualización sobre la diferencia   
resultante, hasta el momento del efectivo pago. En tal caso los intereses se liquidarán a la   
tasa del 6% anual desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de   
indemnización o sobre la diferencia, según corresponda...”. Adelanto opinión que el planteo

Expediente Nro. 2212248 - 6 / 11

del expropiado en punto al tasa de interés aplicable no recibo. Doy razones. No podemos   
soslayar que “la toma de posesión de urgencia por el expropiante sólo se justifica cuando en   
compensación se consigna una suma ‘razonablemente’ proporcionada con el precio de la   
cosa expropiada, fijada previamente por el Tribunal de tasaciones y consignada en el   
contradictorio” (CASAS, Juan Alberto - ROMERO VILLANUEVA, Horacio J.,   
“Expropiación (Ley 21.499 Comentada, anotada y concordada con las normas provinciales”,   
Astrea, 2005, Bs. As., p. 114). Por ello y asentándonos en la función nomofiláctica que   
desempeña nuestro Tribunal Cimero estimo justo la aplicación de los intereses estatuidos por   
el Tribunal Superior de Justicia en los autos “OVELAR OMAR JOSÉ A. C/   
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA - EXPROPIACIÓN - RECURSO DE APELACIÓN -  
RECURSO DE CASACIÓN (Expte. O-21/07) Sentencia N° 189 del 09/09/2010”. Por todo lo   
expuesto corresponde 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 seis por ciento (6 %) anual desde la mora y hasta el momento del efectivo pago.-------------

--------------------------------------------------

A mayor abundamiento, cabe aclarar que la tasa aplicable pretendida por el expropiado -Tasa   
Pasiva + 2% mensual- fundada en el precedente “SUPERIOR GOBIERNO DE LA   
PROVINCIA DE CÓRDOBA C/ CASA GRANDE S.A. - EXPROPIACIÓN - RECURSO   
DE CASACIÓN (EXPTE. Nº 843928/36)”, no es de aplicación al sublite por cuanto las   
circunstancias fácticas de dicha causa no resultan analogables a los presentes. En efecto, es   
nuestra máxima Magistratura quien en dicho precedente aclara que “a mérito de las   
consideraciones expuestas precedentemente, propongo disponer que, en el caso concreto y a   
mérito de las especiales características que particularizan la causa, al saldo reconocido por   
la Provincia se le aplique el interés moratorio del seis por ciento (6%) anual que prevé el art.   
13, ley 6394. Aunque me apresuro a prevenir que, en función de esas mismas circunstancias   
de excepción, la aplicación de esa tasa de interés legal sólo resulta procedente durante el

Expediente Nro. 2212248 - 7 / 11

lapso comprendido entre la fecha del desapoderamiento (07/6/2005) y aquella en la cual la   
expropiante formulara el reconocimiento expreso de la diferencia debida (esto es, el día   
28/12/2007), acto éste que marca en un punto de inflexión, a partir del cual la cuestión   
merece otras reflexiones […] en función de las particularidades que informara la causa, 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 […]   
De ahí que la particularidad -de suyo excepcional- verificada en el caso de autos, de que el   
propio expropiante concediera tiempo después de realizar la consignación -y, por cierto, 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 colocara ipso facto en mora respecto de la integración de esa   
diferencia hasta el mayor monto reconocido. Y 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 (28/12/2007) lo sean a la tasa de uso judicial común, aplicable a cualquier   
obligación dineraria líquida y exigible” (el resaltado me pertenece).------------------------------

-------------------------------

III.- Costas y Honorarios.- En lo atinente al acápite costas habrá que observar lo dispuesto   
por el régimen especial previsto en la Ley 6394, el que estatuye en su artículo 31 lo siguiente:

“Las costas del juicio de expropiación serán a cargo del expropiante cuando la   
indemnización exceda de la ofrecida más la mitad de la diferencia entre la suma ofrecida y   
la reclamada; se satisfarán en el orden causado, cuando no exceda de esa cantidad o si   
siendo superior a la ofrecida el expropiado no hubiese contestado la demanda o no hubiese   
expresado la suma por él pretendida; y serán a cargo del expropiado cuando la   
indemnización se fije en igual suma que la ofrecida por el expropiante; a los fines de   
determinar estas diferencias se actualizarán las sumas ofrecidas a la misma fecha de la que

Expediente Nro. 2212248 - 8 / 11

se fija como indemnización” (el resaltado me pertenece). Teniendo presente la suma   
determinada en juicio como indemnización ($ 337.512) y la ofrecida ab initio del proceso ($

3.059,71), me permite concluir que estamos en presencia del primer supuesto de la norma, lo   
que a modo de consecuencia hace que las costas deban ser impuestas al expropiante Superior   
Gobierno de la Provincia de Córdoba.-------------------------------------------------------------------

-----

En materia arancelaria, es menester aclarar que, conforme la recta inteligencia atribuible al   
art. 96, Ley 9459-, la referencia al “valor del bien motivo del litigio” no remite al valor total   
de lo expropiado “…ya que el precio reconocido por el expropiante y consignado con ajuste   
al art. 20 de la ley 6394, está fuera del litigio. El art. 15 de la referida ley de expropiaciones   
dispone que, no habiendo avenimiento […], el Juez ‘decidirá la diferencia por el trámite del   
juicio verbal’; esa ‘diferencia’ es la materia litigiosa para la cual se abre el trámite   
contencioso y es ése, en consecuencia, el valor sobre el cual debe calcularse el arancel”

(FERRER, Adán Luis, “Código Arancelario Comentado y anotado Ley 9459 -2ª edición   
ampliada y actualizada-“, Alveroni, 2012, Córdoba, p. 252/253). Acorde a ello, la base   
regulatoria está dada en el caso por el saldo adeudado ($ 334.452,29) con más los intereses   
establecidos en el presente, todo lo cual arroja una liquidación que asciende a la suma de   
Pesos Setecientos cuarenta y nueve mil quinientos veintiuno con 06/100 ($ 749.521,06).   
Teniendo en cuenta entonces las particularidades que informara la presente causa, en especial   
la cuantía del asunto, como así también el valor y eficacia de la defensa llevada a cabo por la   
profesional que intervinieran en representación de las expropiadas, la complejidad de los   
aspectos comprometidos en la dilucidación de la controversia suscitada en torno al verdadero   
valor a pagar y el tiempo que insumiera la superación definitiva del conflicto (arg. incs. 1º, 2º,   
7º y 10º del art. 39 Ley 9459), estimo prudente asignar a los Dres. José Luis Guardiola y   
Sebastián Carlos Villalón, el punto medio de la escala del art. 36 (22,5 %) de la base   
regulatoria, regulando sus honorarios en la suma de Pesos Ciento sesenta y ocho mil

Expediente Nro. 2212248 - 9 / 11

seiscientos cuarenta y dos con 23/100 ($ 168.642,23) en conjunto y proporción de ley. Por último, los honorarios del perito tasador oficial, martillero Horacio Cesar Lopez Subibur, se justiprecian en la suma de cuatro (04) Jus, esto es la suma de Pesos Tres mil seiscientos nueve con 28/100 ($ 3.609,28), atento que solo ha aceptado el cargo (art. 49 inc. 2° in fine Ley 9459).-----------------------------------------------------------

Dichos honorarios generarán desde la fecha de la presente regulación y hasta la de su efectivo pago, un interés (art. 35 Ley 9459) igual al que resulta de adicionar la tasa pasiva que publica el B.C.R.A con más el 2 % nominal mensual.-----------------------

Por todo ello y normas legales citadas.--------------------------------------------------

RESUELVO:

I.-Hacer lugar a la acción expropiatoria incoada por el Superior Gobierno de la Provincia de   
Córdoba con relación al inmueble inscripto enla Matricula Folio Real N° 349.524 que se   
describe como: “fracción de terreno, ubicado en al norte de la localidad de Inriville, en la   
Pedanía Espinillos, lugar Colonia Jerusalén, del Departamento Marcos Juárez, que se   
designan, miden y lindan, como: A) Hoja: 361 B) Parcela: 2957 C) Matricula Dominial:   
349.524 D) Superficie a ocupar: 2 Ha 0.090 m2. C) Lindando al Norte: con camino público.

D) Lindando al Este: con más terreno de propiedad. E) Lindando al Sur: con Parcela 361-  
2658. F) Lindando al Oeste: con más terreno de la propiedad”. En consecuencia, líbrese   
oficio al Registro General de la Provincia a fin de que previa las formalidades de ley, proceda   
a inscribir el dominio del inmueble precedentemente descripto a nombre del Superior   
Gobierno de la Provincia de Córdoba.-------------------------------------------------------------------

----------------------------

II.-Fijar la indemnización por la referida expropiación en la suma de Pesos Trescientos treinta   
y siete mil quinientos doce ($ 337.512), debiendo la expropiante integrar la suma de Pesos   
Trescientos treinta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos con 29/100 ($ 334.452,29)   
fijados en concepto de valor de reposición, en el plazo establecido en el art. 25 de la Ley

Expediente Nro. 2212248 - 10 / 11

6394, con más los intereses establecidos en el Considerando II.-------------------------------------

-------------------------------------------------

III.-Imponer las costas del presente proceso al Superior Gobierno de la Provincia de   
Córdoba.-------------------------------------------------------------------------------  
IV.-Regular en forma definitiva (art. 28 Ley 9459), en conjunto y proporción de ley, los   
honorarios profesionales de los Dres. José Luis Guardiola y Sebastián Carlos Villalón en la   
suma de Pesos Ciento sesenta y ocho mil seiscientos cuarenta y dos con 23/100 ($   
168.642,23).------------------------------------------------------------------------------  
V.-Regular en forma definitiva (art. 28 Ley 9459) los honorarios profesionales del perito   
tasador oficial, martillero Horacio Cesar Lopez Subibur, en la suma de Pesos Tres mil   
seiscientos nueve con 28/100 ($ 3.609,28). Protocolícese, hágase saber y dese copia.-

Texto Firmado digitalmente por:

AMIGÓ ALIAGA Edgar

Fecha: 2019.02.05

Expediente Nro. 2212248 - 11 / 11