

Expropiacion Indemnizacion Tasa Pasiva Imposicion De Costas

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Expropiación. Indemnización. Tasa pasiva. Imposición de costas

Se resuelve hacer lugar a la acción

expropiatoria y, en consecuencia, declarar transferido a favor de la actora, previo pago del monto indemnizatorio, el inmueble expropiado.

En la ciudad de Santa Fe a los catorce días del mes de febrero del año dos mil diecisiete, se reunieron en acuerdo los señores Ministros de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia doctores María Angélica Gastaldi, Rafael Francisco Gutiérrez y Eduardo Guillermo Spuler, con la presidencia del señor Ministro decano doctor Roberto Héctor Falistocco, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados "PROVINCIA DE SANTA FE contra PROTEIN SOCIEDAD ANONIMA y/o quien en definitiva resulte propietario sobre EXPROPIACIÓN" (Exte. C.S.J. Nro. 276, Año 1993, CUIJ N° 21-00503004-5). Se determinó el orden de votación conforme al estudio de los autos: señor Ministro doctor Spuler y, en orden sucesivo señores Ministros doctores Gutiérrez, Gastaldi y Falistocco, y que las cuestiones a resolver son: PRIMERA: ¿qué indemnización corresponde fijar por el inmueble expropiado? SEGUNDA: ¿qué pronunciamiento corresponde? A la primera cuestión, el señor Ministro doctor Spuler dijo: 1. La Provincia de Santa Fe promueve demanda de expropiación contra Protein Sociedad Anónima y/o quien en definitiva resulte propietario de la fracción de terreno con todo lo en ella plantado, edificado y adherido al suelo ubicada en el Distrito de Villa Gobernador Gálvez, Departamento Rosario, cuyas medidas, dimensiones y linderos son las siguientes: "Sección 9, Manzana 8, Gráfico 2A; la figura cerrada por las líneas que unen los puntos A-F-E-B-A y mide: lado A-F 99,00 metros, lado F-E 115,06 metros, lado E-B 101,52 metros, y lado B-A que cierra la figura 92,60 metros. Lindando por su frente al Sud, con la Avenida San Diego (lado A-F); Este con don Carlos Hernández y Filberto Lovell (lado F-E); y al Oeste, con segundo C. Marini e Inmobiliario del Litoral (Lado B-A)". Se encuentra inscripto en el departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro - Delegación Rosario - bajo el número 68.529 de fecha 4 de enero de 1972, encerrando una superficie según el plano mencionado de 10.279,17 metros cuadrados. El dominio se encuentra inscripto en el Registro General de la Propiedad de la Segunda Circunscripción Judicial bajo el número 161.167 - Tomo 426 - Folio 489 - Año 1981 y empadronado para el pago del impuesto inmobiliario al número 343.120/0000. Indica que por ley 10.308 del 6 de abril de 1989 se declararon de interés general y sujetos a expropiación los inmuebles afectados para la construcción, conservación, mantenimiento, reconstrucción y limpieza de la obra "Reacondicionamiento Tramo II - Cuenca del Arroyo Saladillo", dentro de los cuales se encuentra el de propiedad de la demandada.

Apunta que de conformidad con las disposiciones legales vigentes procedió por medio de la Junta Central de Valuación a determinar el valor real y actual de la fracción de terreno. Añade que para ello se procedió a obtener valores de informantes calificados para el lote tipo y de características similares, los que analizados y ponderados por la Oficina Técnica, fueron ofrecidos a los efectos de cumplimentar con el trámite de avenimiento expropiatorio, el que -dice- no prosperó. En consecuencia, puntualiza, en fecha 30 de diciembre de 1992 el Poder Ejecutivo dictó el decreto 4478 disponiendo la promoción de la correspondiente demanda expropiatoria, facultando para ello a Fiscalía de Estado. Añade que también en cumplimiento de lo dispuesto en dicho decreto depositó la cantidad de \$ 57.049,39 en la cuenta judicial número 26.793 de la Agencia Tribunales del Banco de Santa Fe S.A., a la orden de esta Corte y para estos autos, importe éste que da en pago por el inmueble expropiado. Solicita, en suma, se haga lugar a la acción expropiatoria y en consecuencia se declare transferido a su favor, el inmueble afectado, se tenga por consignada la suma indicada y se impongan las costas de conformidad a lo estipulado en los artículos 33 y 49 de la ley 7534. A foja 20 comparece el señor Eduardo Francisco Cassinerio, en su carácter de vocal componente del Directorio de la Sociedad Protein S.A. y manifiesta que es su intención retirar los fondos depositados haciendo reserva de considerar mayores valores. La anotación del inmueble como litigioso se concretó en fecha 25.8.1993 (f. 25). Asimismo, el Registro General de la propiedad de la ciudad de Rosario informa que sobre el bien existe un embargo y que se encuentra inscripto a nombre de Protein S.A. (fs. 26, 27 y 28). A foja 31 la Provincia de Santa Fe solicita, atento a que los fondos depositados no fueron retirados por la demandada, que sean puestos a plazo fijo renovación automática cada treinta días. La toma de posesión por parte de la Provincia se produce en fecha 10.3.1997 (f. 46). A foja 55 se corre traslado de la demanda. Vencido el término para contestarla, la Provincia solicita se le dé por decaído el derecho y se abra la causa a prueba. A foja 57 se provee dicho pedido y se dispone la apertura de la causa a prueba. En fecha 1.9.1999 se presenta las contadores Elida Allara, María Silvia Lucah y Gisela Gerosa en su carácter de síndicas en la quiebra de la demandada y solicitan que les otorguen la participación que por derecho les corresponde (f. 65). Asimismo, luego de prestar su conformidad con los fondos depositados por la Provincia al entablar la acción expropiatoria, peticionan que los mismos sean transferidos en el plazo fijo número 3800-5 a la orden del Tribunal del proceso falencial y a nombre de dicho juicio atento a que los impuestos correspondientes al

inmueble han sido verificados por la actora en la quiebra de Protein S.A. y no existe oposición por parte de ella (ver f. 84). En fecha 29.11.2001 se ordena la transferencia de los fondos - \$ 57.522 - al Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Primera Nominación de la ciudad de Rosario para los autos "Primer Centro de Distribución de comestibles S.R.L. -Protein S.A.- y Cassinerio Inmobiliaria sobre Concurso de Agrupamiento - hoy sobre quiebra" (Expte. Nro. 1051 año 1997) (f. 93).

Clausurada la etapa probatoria, se ordena el pase de los autos a la Comisión de Tasaciones para su dictamen (f. 98), la que lo presenta a foja 133. Dispuesto el pase de los autos para alegar, la parte actora lo hace a fojas 141/146, mientras que la expropiada no cumple con dicha carga procesal pese a estar debidamente notificado (ver f. 140). Llamados los autos para sentencia (7.4.2016) y consentida dicha providencia, queda la causa en estado de ser resuelta.

2. La acción expropiatoria se sustenta en normas constitucionales y legales, surgiendo de las constancias de autos, lo normado por el artículo 15 de la Constitución provincial, la ley 7534 y la ley 10.308/89 que declara de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble propiedad de la accionada (afectado a la construcción, conservación, mantenimiento, reconstrucción y limpieza de la obra "Reacondicionamiento Tramo II - Cuenca Arroyo Saladillo"), la procedencia de la acción expropiatoria interpuesta, por lo que corresponde acogerla. Siendo ello así, debe establecerse ahora la indemnización que sustituye en el patrimonio de la parte expropiada el valor del bien del cual se la priva. Para ello, es preciso tener cuenta las pruebas obrantes en autos acerca del valor del inmueble, porque la incontestación de la demanda e incluso la omisión de probar en que incurrió la expropiada no autorizan - automáticamente - a fijar la indemnización en el monto ofrecido por la actora al demandar. En la ley expropiatoria santafesina la actividad que se desarrolla ante el Poder Judicial está prevista como un procedimiento contradictorio de fijación del monto indemnizatorio en los casos en que haya divergencia, procedimiento en el cual la determinación de una indemnización constitucional y legalmente justa está a cargo del juez o tribunal luego de producida la prueba pertinente, conforme lo entendió el Tribunal -en el "sub lite"- al disponer el pase de las actuaciones a la Comisión de Tasaciones a fin de que valúe el bien expropiado (f. 98).

2.a. Precisado lo anterior, debe fijarse el valor del terreno a expropiar. En esta tarea se observa que la Provincia al demandar (fs. 68, 26.5.1993) ofrece por la totalidad del inmueble a expropiar la suma de \$ 57.049,39. Al alegar (fs. 142/146), sin embargo, solicita se adopte el justiprecio estimado por la Comisión de Tasaciones. Asimismo, expresa que las síndicas del proceso falencial prestaron su conformidad con los montos de la dación, por lo que considera deberá establecerse como valor de la indemnización el importe depositado por su parte al inicio de la acción, o, en su defecto, la diferencia entre lo consignado en la promoción de la demanda y el dinero que resulte del valor real hallado por la Comisión de Tasaciones desde la toma de posesión hasta la sentencia. Los expropiados, por su parte, pese a estar debidamente notificados (ver. f. 140) no cumplen con dicha carga procesal. De lo precedentemente expuesto, y atento lo normado por el artículo 39 de la ley 7534, debe estarse a lo resuelto por la Comisión de Tasaciones a los efectos de establecer el valor objetivo del bien expropiado a la fecha de toma de posesión. Dicha Comisión valuó el bien expropiado en \$ 68.915,67 teniendo en cuenta el Informe elaborado por la Oficina Técnica (fs. 103/117), la que a su vez se basó en datos suministrados por las Inmobiliarias "Moro"(f. 115), "Carbone" (f. 114) y "Noacco" (f. 115). De dichas pruebas surgió como valor base del metro cuadrado la suma de \$9,06, importe al que luego se le aplicaron los factores correctores en razón de la medida y de la ubicación del respectivo lote (vid. f. 104). En razón de los argumentos expuestos, y no existiendo razones que justifiquen apartarse de la valuación efectuada por dicha Comisión, resulta adecuado aceptar el importe de \$ 68.915,67 como justiprecio total por el bien expropiado a la fecha de la desposesión -10.3.1997-. Debe resaltarse, además, que tal importe resulta sustancialmente similar al fijado por el Organismo Tasador respecto de otro inmueble que, no sólo pertenece a la misma zona que el de autos, sino que también se encuentra afectado a idéntico destino -construcción, conservación, mantenimiento, reconstrucción y limpieza de la obra "Reacondicionamiento Tramo II" - Cuenca del Arroyo Saladillo" - en los autos "Provincia de Santa Fe contra Marini sobre Expropiación" (A. y S. T. 207, p. 269); extremo que no puede soslayarse, en atención a lo resuelto por este Cuerpo en numerosos precedentes ("Marino contra Provincia de Santa Fe s/ Expropiación Inversa"; "Pcia. de Santa Fe contra Brest s/ Expropiación" y "Provincia de Santa Fe contra Strada s/ Expropiación"; A. y S. T. 119, pág. 312; T. 179, págs. 333 y 341, respectivamente). A los efectos de establecer el importe que aún resta abonar en autos, corresponderá deducir, de la suma reconocida (\$ 68.915,67), el monto ya transferido a la cuenta correspondiente al proceso falencial de la demandada, esto es, \$ 57.522 (ver fs. 95/97), lo que arroja un saldo de \$ 11.393,67.

2.b. Siendo que en el caso se justiprecia el bien expropiado a una fecha posterior al 31.3.1991, no corresponde actualización por depreciación monetaria (ley 23.928, A y S. T. 99, pág. 298, entre muchos otros).

2.c. Sobre ese importe - \$ 11.393,67 - se liquidarán intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/91, desde la fecha de la desposesión -marzo de 1997- hasta la fecha del efectivo pago, si este se efectuó dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -que se practicará dentro de los veinte días de quedar firme la presente sentencia-, y en caso de incumplimiento correrán incluso sobre los intereses devengados.

2.d. En cuanto a las costas, atento a lo normado por el artículo 49, inc. 2, apartado c) de la ley 7534, deben ser soportadas en el orden causado. Así voto. A la misma cuestión, el señor Ministro doctor Gutiérrez; la

señora Ministra doctora Gastaldi y el señor Ministro decano doctor Falistocco expresaron idénticos fundamentos a los vertidos por el señor Ministro doctor Spuler y votaron en igual sentido. A la segunda cuestión, el señor Ministro doctor Spuler dijo: Atento al resultado obtenido al tratar la cuestión anterior, corresponde hacer lugar al a acción expropiatoria, y en consecuencia, declarar transferido a favor de la actora, previo pago del monto indemnizatorio, el inmueble expropiado. Fijar la indemnización total, al mes de marzo de 1997, en \$68.915,67 y condenar a la Provincia de Santa Fe a pagar el saldo de \$ 11.393,67, con más intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/91, desde la fecha de desposesión -marzo de 1997- hasta la del efectivo pago, si éste se efectúa dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -que se practicará dentro de los veinte días de quedar firme la presente sentencia-, y en caso de incumplimiento correrán incluso sobre los intereses devengados. Costas en el orden causado. Así voto. A la misma cuestión el señor Ministro doctor Gutiérrez; la señora Ministra doctora Gastaldi y el señor Ministro decano doctor Falistocco dijeron que la resolución que correspondía adoptar era la propuesta por el señor Ministro doctor Spuler y así votaron. En mérito a los fundamentos del acuerdo que antecede, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia RESOLVIÓ: Hacer lugar a la acción expropiatoria y, en consecuencia, declarar transferido a favor de la actora, previo pago del monto indemnizatorio, el inmueble expropiado. Fijar la indemnización total, al mes de marzo de 1997, en \$ 68.915,67 y condenar a la Provincia de Santa Fe a pagar el saldo de \$ 11.393,67, con más intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/91, desde la fecha de desposesión -marzo de 1997- hasta la del efectivo pago, si éste se efectúa dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -que se practicará dentro de los veinte días de quedar firme la presente sentencia-, y en caso de incumplimiento correrán incluso sobre los intereses devengados. Costas en el orden causado. Registrarlo y hacerlo saber. Con lo que concluyó el acto, firmando el señor Ministro decano y los señores Ministros por ante mí, doy fe. FDO.: FALISTOCCO-GASTALDI-GUTIÉRREZ-SPULER-FERNÁNDEZ RUESTRA (SECRETARIA)

016161E