

Expediente: 2331/08

Carátula: VALDEZ JOSE RAQUEL Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN S/ EXPROPIACION

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 01/03/2024 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN, -DEMANDADO

23239317634 - VALDEZ, JOSE RAQUEL-ACTOR

23239317634 - VALDEZ, GUSTAVO JOSE-ACTOR

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 2331/08



H102084821278

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 03/09/2008

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: "VALDEZ JOSE RAQUEL Y OTRO c/ MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN s/ EXPROPIACION - Expte. n° 2331/08"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 29 de febrero de 2024.-

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

### RESULTA:

A fs. 02/04, los actores José Raquel Valdéz, D.N.I. n° 7.016.908, y Gustavo José Valdéz, D.N.I. n° 18.544.823, representados por la letrada Florencia María Falco, promueven juicio de expropiación irregular, en contra de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, en la persona de su representante legal, Sr. Intendente Municipal.

Manifiestan ser propietarios del inmueble ubicado en la calle Maipú n° 451/455, compuesto según título de 9,526 metros de frente por 71,878 metros de fondo, e identificado con el Padrón n° 3795, Matrícula/Orden 11627/929, Circunscripción I, Sección II, Manzana 29, Parcela 6, Padrón Municipal n° 121049, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-08271.

Exponen que, por disposición legal de la demandada, se ha impuesto un retranqueo de la línea municipal de 2,25 metros, lo que significó una expropiación en el inmueble de su propiedad de 32,5240 metros cuadrados.

Estiman que, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, el valor del metro cuadrado, a la fecha de la desposesión, poseía un valor de \$30, o lo que en más o menos dictamine la Comisión de Tasaciones o se resuelva en autos.

Consideran, que la fecha de la desposesión está determinada por la fecha de aprobación de la mensura mencionada o del plano de construcción aprobado por Expte. n° 135115/03 de fecha 23/01/2004. Afirman, que la procedencia de esta acción está dada por cuanto la Ley Orgánica de las Municipalidades, que declara de utilidad pública y sujeta a expropiación los terrenos necesarios para la apertura y ensanches de calles, afectaron los inmuebles, sin que la demandada indemnizara previamente a sus propietarios.

Plantean luego la inconstitucionalidad de la Ley de Emergencia n° 6271, que en su artículo 1 excluye de su ámbito el pago de indemnizaciones por expropiación, lo que resulta contrario a lo dispuesto en los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional, y a las prescripciones de la Ley n° 23.982. Acompaña la prueba documental en fotocopias simples, y requiere que se solicite los originales a la Dirección General de Catastro, los que fueron acompañados a fs. 48/58.

A fs. 70/81, la letrada apoderada de los actores amplía demanda, y plantea la inconstitucionalidad de la Ordenanza Municipal n° 2648/98, en su artículo 25, punto 5, y sus modificatorias, Ordenanza n° 2773/98, artículo 28, punto a) y la Ordenanza n° 3112/01, en cuanto se refieren a la obligatoriedad de la donación de la fracción de retranqueo, cuando la edificación excediera determinada altura en el Distrito Comercial 1a. Expone que, en virtud de dichas normativas, contrarias a los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional, y Provincial, en el Distrito Comercial 1, se podrá construir sobre la vieja línea de edificación, si la construcción no excede los 6,00 metros de altura; y si excediere, deberá retranquear a la nueva línea de edificación, previa donación de dicho espacio.

A su vez, indica que las ordenanzas impugnadas han excedido las facultades conferidas a los Municipios por el artículo 134 de la Constitución Provincial para ejercer el poder de policía, afectando el derecho de propiedad, que sólo se puede hacer por vía de la expropiación por causa de utilidad pública, y previamente indemnizada.

Afirma, que se trata de exigencias ilegítimas y arbitrarias que pretenden eludir el requisito constitucional de la expropiación, previo pago de una justa indemnización, conforme lo exige el artículo 62 de la Ley de Expropiaciones n° 5006.

A continuación, a fs. 83/85 la letrada apoderada de la actora, amplía su presentación de fs. 70/81, y plantea la inconstitucionalidad de la Ordenanza Municipal n° 2117/94, por cuanto sostiene que, de los informes producidos por la demandada en fecha 23/09/2009, se infiere que el retranqueo producido en el inmueble del actor, fue voluntario, precisamente en virtud de las Ordenanzas cuya inconstitucionalidad se plantea en el escrito de fs. 70/81.

Sostiene, que el “retiro voluntario o facultativo” del que habla el artículo 4 de la Ordenanza n° 2.117, no debe interpretarse como renuncia al derecho de propiedad o en su caso, al derecho de una justa indemnización, cuando en virtud de hechos y normas del estado municipal, la parte del inmueble dejada libre, pasó del dominio privado al uso público.

Corrido el traslado de ley, a fs. 91/94, contesta la demandada, Municipalidad de San Miguel de Tucumán, representada por la letrada Mirta Alderete, opone excepción de falta de acción, y subsidiariamente contesta demanda, solicitando su rechazo, con costas.

Respecto a la excepción de falta de acción, manifiesta, en primer lugar, que los actores no son los propietarios de la totalidad del inmueble cuyo pago de indemnización se pretende, sino que son propietarios solo de un porcentaje del mismo, de manera que carecen de legitimación para iniciar la presente acción.

En segundo lugar, indica que el inmueble cuya indemnización por expropiación se reclama, está dentro del Distrito Comercial I, y que las ordenanzas vigentes a la época de aprobación del plano, disponen que cuando la línea de edificación se materialice a los cuatro metros del cordón vereda, se podrá sobrepasar los seis metros de altura, previa donación sin cargo a la Municipalidad. De manera que expone que, la actora al sostener el retiro de la línea de edificación, ésta no podría haberse efectuado a más de cuatro metros y ser aprobada por su mandante si es que la misma no hubiera donado previamente sin cargo la parte de la línea retirada.

Por ello, afirma que habiendo donación de por medio, como requisito para el retiro de la línea de edificación, los actores carecen de acción para reclamar el pago de indemnización alguna.

Subsidiariamente, contesta demanda, negando todos y cada uno de los hechos invocados por la demandante, y desconociendo la autenticidad y validez probatoria a todos los instrumentos por ella acompañados.

Según sus dichos, del Plano de Mensura correspondiente al Expediente n° 135115/03 acompañado por la actora, no surge que hubiere habido aprobación alguna por parte de su representada, ni que haya habido retiro o corrimiento de la línea municipal, ni reducción de metros con motivo del retranqueo. Luego, expone que no existe en la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, documentación técnica de donde surja que su mandante expropió la superficie que reclama el actor, sin exigir como requisito para el retiro de la línea y aprobación del plano, la donación sin cargo. En virtud de ello, indica que, de admitirse esta acción, se estaría atentando contra el patrimonio de la demandada por actos voluntarios del actor, y constituiría un enriquecimiento sin causa.

Respecto a la inconstitucionalidad planteada por la actora, responde el mismo es improcedente, ya que la Ley n° 6271 refiere al trámite de ejecución de sentencia, momento en el cual debería ser planteada su inconstitucionalidad, y no en el presente, en donde se está tratando si es viable o no la acción intentada. Asimismo, manifiesta que la parte actora no expresa cuáles son los derechos y garantías constitucionales por los cuales se vio atacada la Constitución Nacional por esta Ley, sino que sólo hace una expresión genérica de los mismos.

Corrido el traslado de ley, a fs. 96, contesta la parte actora, solicitando el rechazo de la acción de fondo interpuesta. En primer lugar, deja sentado que sus representados son titulares registrales de la totalidad del inmueble en cuestión, conforme surge de informe de Registro Inmobiliario acompañado. En segundo lugar, al indicar que, aún en el caso que sus mandantes fueren condóminos del mismo, también estarían legitimados para actuar, conforme lo prevé el artículo 2676 y concordantes del Código Civil.

Luego, expone que la demandada alega que el inmueble se encuentra en el Distrito Comercial I, por lo que, cuando la línea de edificación se materialice a los cuatro metros del cordón de la vereda, se podría sobrepasar los seis metros de altura, previa donación sin cargo a la Municipalidad del espacio de retiro, y destaca que ello no aconteció en el caso de marras, ya que no se sobrepasó los seis metros de altura. Además, agrega que, a todo evento, su parte dejó planteada la inconstitucionalidad de las Ordenanzas allí nombradas, planteo que la demandada no contestó, dejando aclarado que dicho planteo fue “a todo evento”, puesto que el inmueble objeto de juicio no supera los seis metros de altura, y atento a que, tanto en el plano, como el informe del Registro Inmobiliario, se consigna claramente la fracción del retranqueo. Aclara que, si bien su caso no resulta encuadrado en las previsiones de la Ordenanza n° 2648/98, ante la postura adoptada por la Municipalidad en situaciones similares a la presente, su parte se vio en la obligación de dejar planteada la inconstitucionalidad en cuestión.

A continuación, mediante providencia de fecha 29/06/2010 se dispone la apertura de la presente causa a prueba.

A fs. 100/101, la letrada apoderada de la parte actora denuncia el fallecimiento de su mandante, José Raquel Valdez, acompañando acta de defunción debidamente certificada, y a fs. 121/133 denuncia como su único y universal heredero, al coactor Gustavo José Valdez, conforme copia autenticada de hijuela que adjunta al presente. Motivo por lo cual, sostiene que éste último se encuentra perfectamente legitimado para continuar la presente acción, bajo su representación.

Con posterioridad a ello, a fs. 145/148, se agrega el Acta n° 3.898 elaborada por la Comisión de Tasaciones, en donde se emite dictamen respecto al monto total de la indemnización a abonar por la expropiación del terreno peticionada en autos.

Producida la totalidad de la prueba ofrecida en autos, conforme informe actuarial de fecha 29/03/2019, por providencia de misma fecha se ponen los autos para alegar. A fs. 274/275 alega la parte actora, no presentando los propios la parte demandada.

Practicada la planilla fiscal (fs. 301), encontrándose eximidas de su pago las partes (cf. art. 32 de la Ley n° 5006), quedan los autos en estado de dictar sentencia definitiva, y

## CONSIDERANDO:

I.- En mérito que la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, en su responde, opone la excepción de falta de acción, corresponde abordar, en primer lugar, su análisis y resolución. La demandada utiliza como argumento central para sustentarla que, en primer lugar, los actores no son los propietarios de la totalidad del inmueble cuyo pago de indemnización se pretende, y, en segundo lugar, que la actora, al sostener el retiro de la línea de edificación, ésta no podría haberse efectuado a más de cuatro metros y ser aprobada por su mandante, si es que no se la hubiera donado previamente, sin cargo, a la Municipalidad, motivo por el cual los actores carecen de acción para reclamar el pago de indemnización alguna.

Entrando a resolver la cuestión planteada, cabe precisar que, de la compulsada del informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario, acompañado a fs. 164/165 del inmueble objeto de litis (inscripto en la Matrícula Registral N-08271), se obtiene que quienes iniciaron la presente demanda de expropiación inversa o irregular, Sres. José Raquel Valdez y Gustavo José Valdez, son sus titulares registrales; y que, luego de fallecido el primero, su titular registral es el Sr. Gustavo José Valdez (v. asiento 13).

Por otra parte, el hecho de que existiere, o no, donación por parte de la actora a favor de la demandada, resulta un hecho contradicho y a acreditar en la presente causa. Y es que, al ser la pretensión de la actora obtener el pago en concepto de indemnización por una supuesta expropiación sufrida a favor de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, resulta claro que, a su criterio, no operó donación alguna. En virtud de ello, la acción se encuentra correctamente intentada por los titulares registrales del inmueble inscripto en la Matrícula Registral N-08271, en contra de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de falta de acción interpuesta por la letrada Mirta Alderete, en representación de la parte demandada, con costas a su cargo por ser ley expresa (art. 61 del CPCyCT).

II.- Superada esta primera cuestión, corresponde abordar el tratamiento de la acción de fondo traída a decisión.

En materia de expropiación por retranqueo de la línea de edificación, la jurisprudencia y la doctrina tienen establecido que si el propietario se ve obligado a construir sobre la nueva línea de edificación, dejando libre una fracción de terreno que de hecho pasa al dominio público comunal, ello equivale a una desposesión material en tanto se ve privado de usar y disponer libremente de una porción de su propiedad (v.gr. C.C.C. Sala III., in re “Cohen Imach c/Municipalidad de San Miguel de Tucumán s/expropiación Irregular”, sent. Del 30/06/93 y antecedentes de la Corte de la Nación que allí se citan), y que “el retiro obligatorio del frente y la prohibición de construir, implican por vía de restricción administrativa, la pérdida de dominio sobre una parte de la propiedad privada y tal acto- aunque se lo llame de otra manera- es de expropiación, y en este caso el Estado debe satisfacer las indemnizaciones correspondientes a la transferencia de parte del patrimonio privado al dominio público quedando la franja de terreno prevista en la ordenanza, indisponible para su propietario, todo lo cual lesiona el derecho de propiedad consagrado por la Constitución Nacional” (C.C.C Sala Ia., “Sánchez Toranzo c/Municipalidad de S.M. de Tuc.” Del 19/09/91 y antecedentes que allí se invocan).

También tiene dicho la jurisprudencia que “a partir de la aparición del plano de mensura, nace la indisponibilidad jurídica de la fracción motivo de esta acción, puesto que resulta evidente que su propietario no podrá realizar actos de disposición sobre ella, lo que configura la restricción a su derecho de propiedad que merece ser indemnizada independientemente de que aún no se haya configurado la desposesión material” (C.C.C. Sala IIa., “Prette José A. Vs. Municipalidad de S. M. de Tucumán s/expropiación, sent. N°54 del 11/03/93).

En caso de autos, como ya se encuentra precisado en la presente, se encuentra acreditado que el actor es titular dominial de la propiedad ubicada en calle Maipú N°451/7 de esta ciudad, inscripta en la Matrícula Registral N-08271, Padrón Inmobiliario n° 3795, conforme lo pone de relieve el informe del Registro Inmobiliario que obra agregado a fs. 164/165.

Asimismo, considero que la desposesión jurídica de la fracción del bien objeto de litis acaeció al aprobarse el Plano Conforme a Obra- Remodelación- Proyecto, en fecha 23/01/2004, en el Expediente n° 13511/03 (v. fs. 170/176) en la Dirección de Catastro y Edificación Privada de la Municipalidad, momento a partir del cual fue cercenando el derecho de dominio de la parte actora sobre la misma, y, por ende, operó una suerte de transferencia de dominio privado al público, que, para perfeccionarse, necesita de la indemnización previa del Art. 17 de la Constitución Nacional y que en la especie no aparece cumplida. En dicho plano se puede obtener que el ancho de la vereda es de 1,75 metros, y que el retranqueo es de 2,25 metros, sumando entre ellos 4 metros de línea de edificación.

Si a ello se agrega la circunstancia de que, del informe suministrado por la Dirección de Catastro y Edificación en el cuaderno de pruebas del actor n° 2, de fs. 180/182, surge que el inmueble se encuentra ya retranqueado a la nueva línea de edificación, es que cabe concluir que la procedencia de esta acción resulta incuestionable. Y es que allí, la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán acompaña el Plano de Mensura y Retranqueo de fecha 02/08/1971 del inmueble objeto de litis (identificado con el Padrón n° 3795), en donde se puede observar que el inmueble se encuentra edificado en la nueva línea municipal, a 4 metros del cordón de calzada, y que la superficie total de retranqueo del inmueble es de 32,5240 metros cuadrados. En dicho plano obra consignada una vieja línea de edificación municipal a 1,70 metros del cordón vereda, y una nueva línea municipal, a 3,46 metros.

Luego, a fs. 182, el Agrimensor Miguel A. Martínez de la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, informa que, en fecha 08/06/2018, inspeccionó el inmueble de calle Maipú n° 451/455, y pudo constatar que la zona de retranqueo se encuentra librada al uso público, con un ancho de vereda de 4,00 metros.

Si bien, a fs. 55, en fecha 15/09/2009, el Departamento de Tierras y Catastro informa que la propiedad ubicada en calle Maipú n° 451 de esta ciudad no posee retiro de línea municipal; que la distancia desde el cordón vereda hasta la línea municipal es de 1,75 metros; que no existe retranqueo de la línea municipal; y que la línea de edificación a 4 metros del cordón vereda corresponde al diseño del proyectista sin obligación del retiro de línea municipal por parte de su repartición, todo ello según consta en Expte. n° 135115/04, concluyendo que no hay modificación de la línea municipal actual y la línea de edificación indicada en el plano, considero que ello resulta contradictorio a las demás pruebas vertidas en el caso de marras, y a lo informado con posterioridad por la Dirección General de Catastro a fs. 180/182.

En virtud de ello, considero acreditada la existencia del retranqueo obligatorio de 4 metros respecto del inmueble ubicado en calle Maipú n° 451/7, otorgando una superficie total de retranqueo destinada al uso público, de 32,5240 metros cuadrados; así como también, se encuentra probado que la Dirección de Catastro y Edificación aprobó el Plano de Anteproyecto de Conforme a Obra-Remodelación, el día 23/12/2003 en el Expediente n° 135845/03, y el Plano de Proyecto de Conforme a Obra- Remodelación, el día 23/01/2004, mediante el Expediente n° 135115/04, ambos referidos al mencionado inmueble, conforme lo informa dicha repartición a fs. 180 vta.

Por otra parte, considero que lo dispuesto en la Ordenanza Municipal n° 3112, artículo 1, punto 5, hace referencia a que se faculta a sobrepasar los 6 metros de altura cuando la línea de edificación se materialice a 4 metros del cordón de vereda, previa donación sin cargo a la Municipalidad del espacio de retiro; lo que no significa que cuando la edificación se realice con una línea de edificación de 4 metros de distancia al cordón vereda, el titular del inmueble deba donar sin cargo a la Municipalidad del espacio de retiro.

Además, a todo evento, corresponde dar prelación a la Constitución Nacional, norma con jerarquía suprema, que en su artículo 17 deja establecido que la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley, y que la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

Asimismo, la Ley Provincial n° 5.006 que regula la expropiación, también superior jerárquicamente a cualquier ordenanza municipal, establece en su artículo 62, que procede la acción de expropiación irregular cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación que importen una lesión a su derecho de propiedad, y, como ya se detalló en la presente, “*el retiro obligatorio del frente y la prohibición de construir, implican por vía de restricción administrativa, la pérdida de dominio sobre una parte de la propiedad privada y tal acto- aunque se lo llame de otra manera- es de expropiación*” ((C.C.C Sala Ia., “*Sánchez Toranzo c/Municipalidad de S.M. de Tuc.*” Del 19/09/91 y antecedentes que allí se invocan).

A todo ello, cabe agregar que, a fs. 48, el Subdirector de Tierras y Catastro informa que, en dicha Subdirección, no existen antecedentes de juicio de expropiación, o algún trámite relacionado con el inmueble ubicado en calle Maipú n° 451/455.

**III.-** En cuanto a los planteos de inconstitucionalidad, cabe recordar lo resuelto respecto del artículo 67 de la Ley N° 5006, oportunidad en la que se dejó establecido que: “Es reiterada la jurisprudencia de nuestros Tribunales a partir del caso Simón Alfredo Jorge c/ Municipalidad de San Miguel de Tucumán s/Expropiación - sent.15/7/88 - CCCC Ia. en el sentido de que el art.67 de la ley 5006 deviene inconstitucional al ser violatorio del art.17 de la Constitución Nacional: "el art.17 CN es sumamente claro en prescribir que "la expropiación por utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada". En la especie no hubo tal indemnización previa, cuando resulta que la adquisición del dominio sobre el bien expropiado por el estado se halla subordinado al pago de la indemnización previa determinada en la sentencia definitiva del juicio expropiatorio y que recién a partir del momento puede correr el término de prescripción". Porque hasta la fijación efectiva de ese resarcimiento, el derecho real de dominio se convierte, por subrogación real, en el derecho al cobro de un crédito representativo del valor que se desapropia, ya que no le es dable al expropiado, luego de la declaración legal de utilidad pública, pretender la reivindicación del bien afectado al interés social. De allí que, al ser la indemnización condicionante del desapropio (art.17 CN), representa la contrapartida del derecho real a adquirir por el Estado, dentro de una misma relación jurídica, y por ende no puede ser calificado como un derecho personal prescriptible a los 5 años, hasta tanto no exista sentencia que determine al quantum indemnizatorio, el derecho a cobrar el valor del objeto expropiado es ilícido y, por tanto, inexigible, y es recién cuando se determina la deuda por sentencia que nace el derecho exigible, y es desde allí que comienza a correr el plazo de la prescripción: "sine actio nulla prescriptio est". Doctrina reiterada de la Corte de la Nación (287-387; 212-287; 187-24; 235-335...LL1893 -A-134; entre otros), corresponde confirmar sentencia. Simón A.J. c/Munic. de S.M. de Tuc. s/Expropiación -15/7/88- CCCC Ia. Tuc. A su vez, la Corte de Justicia de la Nación ha interpretado: "Que la adquisición del dominio sobre el bien expropiado por parte del Estado sea subordinado al pago de la indemnización previa determinada en sentencia definitiva del juicio expropiatorio, momento a partir del cual puede comenzar a correr el término de prescripción". Habiendo agregado el Alto Tribunal Nacional que la norma provincial impugna e interpreta con los alcances que le depara la sentencia que computó el plazo de prescripción de la acción expropiatoria inversa desde la desposesión del bien, sin haberse pagado la indemnización, deviene inconstitucional porque consagra una expropiación sin indemnización previa en contradicción con los principios del art.17 CN (in re "Recabarren de Pérez Caillet c/ Gobierno de la Provincia de San Juan" 15/6/82, 101-346, con nota aprobatoria de Bidart Campos). En lo esencial esta conclusión fue sostenida ya por la Corte en el caso "Acevedo de Cámpora c/ D.N.V." 15/12/73 en JA 21 -1974-373 y siguientes. Hurtado de Peirel Ángeles y ot. c/ Munic. de S.M. de Tuc. s/expropiación irregular - 3/9/91 -CCCC Ia. Tuc." (DRES: GONZALEZ DE PONSSA - ROBINSON; CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2; ATENOR MIGUEL ANGEL Y OTRO Vs. MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN S/ EXPROPIACION IRREGULAR O INVERSA. (SALA IIA.); Nro. Sent: 319; Fecha Sentencia 29/09/1993; Registro: 00004343-00).

Este precedente dejó en claro que toda norma que niegue o restrinja de alguna manera el pago de la previa indemnización en caso de expropiación, como el que nos ocupa, resulta inconstitucional por violentar el artículo 17 de la Constitución Nacional; y lo mismo cabe considerar respecto de toda

norma que imponga la obligación de renunciar expresa o tácitamente (bajo la figura de una donación voluntaria) como condición para aprobar un plano u obra a realizar en el inmueble sujeto a un retranqueo, cuya naturaleza expropiatoria ya fue definida.

En consecuencia, declaro inaplicable al presente caso, por resultar inconstitucional, la Ley de Emergencia n° 6271 (artículo 1), Ordenanza Municipal n° 2648/98, en su artículo 25, punto 5, y sus modificatorias, Ordenanza n° 2773/98, artículo 28, punto a) y la Ordenanza n° 3112/01, y el artículo 4 de la Ordenanza n° 2.117, en cuanto afectan la inviolabilidad de la propiedad privada y la exigencia de la previa indemnización, en caso de expropiación, que consagra el artículo 17 de la Constitución Nacional.

**IV.-** Resuelto ello, corresponde ahora abocarme a la fijación del monto indemnizatorio exigible a la demandada.

El art. 17 de nuestra Ley Fundamental dispone que *“La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada”*.

Por su parte, el art. 2511 del Código Civil, aplicable por la fecha del hecho, establece que *“Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública, previa la desposesión y una justa indemnización. Se entiende por justa indemnización en este caso, no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad”*.

Ahora bien, respecto a la justa indemnización, nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sentado las bases de su criterio, al sostener que: *“[ ] la indemnización debe ser integral; el valor objetivo del bien no debe sufrir disminución ni desmedro alguno, ni debe el propietario experimentar lesión en su patrimonio que no sea objeto de oportuna y cumplida reparación. Esto es así porque la expropiación, tal como está legislada en nuestra Constitución es un instituto concebido para conciliar los intereses públicos con los privados, y la conciliación no existe si éstos sacrifican sustancialmente aquéllos y si no se compensa al propietario la privación de su bien, ofreciéndole el equivalente económico que permita, de ser posible, adquirir otro similar al que pierde en virtud del desapoderamiento [...]”* (CSJN, Fallos: 268:238; 325, 489, 510; 269:27; 271:198).

Sobre la materia, nuestra Corte Suprema de la Provincia dejó establecido que: *“En esa línea de razonamiento la Corte Nacional ha expresado que cuando la ley expropiatoria alude al valor objetivo del bien, se refiere al su equivalente en plaza y advierte que “...el criterio de objetividad permite ajustarlo en cada caso, no solamente a las cualidades intrínsecas de la cosa expropiada, sino también a las circunstancias de lugar y tiempo...”* (CSJN, Fallos: 237:38; 305:1897). De conformidad a lo expuesto, la justicia de la indemnización está ligada a la idea de reposición patrimonial, de resguardo de la indemnidad. Implica que el pago impuesto al expropiante no puede ser fuente de enriquecimiento para el expropiado, ni causa de mengua en su patrimonio. La indemnización que la norma constitucional, el código civil y las leyes expropiatorias mandan pagar, consistirá en un valor de cambio; y de allí que la doctrina sostenga que sólo se considera cancelada la obligación del Estado cuando proporciona una suma de dinero cuyo poder adquisitivo equivale, en ese momento, al valor del bien expropiado (Casas, Juan A.-Romero Villanueva, Horacio, Expropiación. Ley 21.499 comentada, anotada y concordada con las normas provinciales, págs. 56 y sgtes.). Sin perjuicio de la particular naturaleza que presenta el instituto de la expropiación y de las notas distintivas que exhiben los derechos y obligaciones emergentes para las partes involucradas, la doctrina ha coincidido en señalar que el débito indemnizatorio impuesto al expropiante no es una deuda de dinero sino una deuda de valor consistente en la reposición del equivalente de un bien (cfr. Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias, T. 2 A, pág. 423; Casiello, Juan José, “La deuda de valor” en Obligaciones y Contratos. Doctrinas Esenciales, T. II pág. 869; Casiello, Juan José, “Incorporación al proyecto de Código de la deuda de valor”, LL 2014-B,514; Alterini, Atilio Aníbal, “Las deudas de valor no están alcanzadas por la ley 23.928 de convertibilidad del austral”, LL 1991-B,1048; Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales, Tomo III, pág. 119; Lovece, Graciela Isabel, “Emergencia Económica. Obligaciones de sumas de dinero y de valor. Principios de identidad e integridad”, DJ 2002-3,145; Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales, Tomo III, pág. 185). Y ello explica que tanto en el régimen legal nacional como provincial, se haya contemplado la necesidad de fijar el valor objetivo del bien expropiado, considerando -al momento de establecer la cuantía indemnizatoria- el eventual desajuste que derive de la depreciación de la moneda y la pérdida de su poder adquisitivo. **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal S/EXPROPIACION, Nro. Sent: 1204, Fecha Sentencia 09/11/2015.**

Ahora bien, en la presente causa, a fs. 145/147, obra acompañado el dictamen de la Comisión de Tasaciones, emitido mediante Acta n° 3.898 de fecha 20/02/2019, que no fuera impugnado por ninguna de las partes intervinientes, y que fija en la suma de **\$901.845,64 (pesos novecientos un mil ochocientos cuarenta y cinco)**, al mes de Febrero de 2019, el monto total a abonar por la expropiación de una fracción de terreno de 32,5240 metros cuadrados, ubicada en calle Maipú n° 451/455 de esta ciudad, afectada por retranqueo de la línea municipal, e identificada en la Dirección General de Catastro con la siguiente nomenclatura: Padrón n° 3795, Circunscripción I, Sección II, Manzana 29, Parcela 6, Matrícula/Orden 11627/929, Padrón Municipal n° 121049, e inscripto en la Matrícula Registral N-08271, por la que prosperará la presente demanda. A ello deberá adicionarse intereses a calcular: a) aplicando una tasa de interés pura del 8% anual desde el 23/01/2004 (fecha del Plano Conforme a Obra- Remodelación- Proyecto - Expediente n° 13511/03, que se considera como momento de la desposesión) hasta el 20/02/2019 (fecha del Acta del Tribunal de Tasaciones); b) aplicando la tasa de interés pasiva promedio mensual del Banco Central de la República Argentina, desde el 21/02/2019, hasta la fecha de esta sentencia; c) aplicando la Tasa Activa del Banco Nación, desde el 01/03/2024, hasta su total y efectivo pago.

V.- Resta abordar las costas, las que siguiendo el principio objetivo de la derrota, y lo dispuesto por el Art. 61 Procesal, se imponen a la demandada (vencida).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- NO HACER LUGAR A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN** interpuesta por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán demandada, por las razones expuestas en los considerandos que anteceden.

**II.- HACER LUGAR A LA DEMANDA POR EXPROPIACIÓN INVERSA O IRREGULAR** deducida por los actores JOSÉ RAQUEL VALDÉZ (ya fallecido) - D.N.I. n° 7.016.908 y GUSTAVO JOSÉ VALDÉZ - D.N.I. n° 18.544.823, a título propio y en calidad de único heredero del primero, representados por la letrada Florencia María Falco, en contra de la demandada, **MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN**. En consecuencia, **SE CONDENA** a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán a abonar al actor Gustavo José Valdéz, en el término de diez días de notificada la presente, la suma de **\$901.845,64** (pesos novecientos un mil ochocientos cuarenta y cinco con 64/100), por la expropiación de una fracción de terreno de 32,5240 metros cuadrados, ubicada en calle Maipú n° 451/455 de esta ciudad, afectada por retranqueo de la línea municipal, e identificada en la Dirección General de Catastro con la siguiente nomenclatura: Padrón n° 3795, Circunscripción I, Sección II, Manzana 29, Parcela 6, Matrícula/Orden 11627/929, Padrón Municipal n° 121049, e inscripto en la Matrícula Registral N-08271. A ello deberán adicionarse los intereses a calcular en la forma considerada.

**III.- DECLARAR** inaplicable al presente caso, por resultar inconstitucional, la Ley de Emergencia n° 6271 (artículo 1), Ordenanza Municipal n° 2648/98, en su artículo 25, punto 5, y sus modificatorias, Ordenanza n° 2773/98, artículo 28, punto a) y la Ordenanza n° 3112/01, y el artículo 4 de la Ordenanza n° 2.117, en cuanto afectan la inviolabilidad de la propiedad privada y la exigencia de la previa indemnización, en caso de expropiación, que consagra el artículo 17 de la Constitución Nacional

**IV.- COSTAS:** a la demandada vencida, por ser ley expresa (art. 61 del CPCyCT).

**V. HONORARIOS,** oportunamente.

**HÁGASE SABER.** LMA

**DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.**

**Actuación firmada en fecha 29/02/2024**

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.