

Expediente: **1685/18**

Carátula: **PROVINCIA DE TUCUMAN C/ HEREDEROS DE COLOMBRES PEDRO MANUEL S/ EXPROPIACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **30/05/2025 - 00:00**

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

30675428081 - *PROVINCIA DE TUCUMAN, -ACTOR/A*

20286811583 - *COLOMBRES, PEDRO MANUEL-DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 1685/18



H102325536595

Juzgado Civil y Comercial Común de la V° Nominación

San Miguel de Tucumán, 29 de mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“PROVINCIA DE TUCUMAN c/ COLOMBRES PEDRO MANUEL s/ EXPROPIACION”** (Expte. n° 1685/18 – Ingreso: 11/06/2018), de los que

RESULTA:

1. Escrito de demanda

Que en fecha 12/06/2018 se presenta el letrado Pablo Araoz, en el carácter de apoderado de Provincia de Tucumán e inicia acción de expropiación en contra de Pedro Manuel Colombres, respecto de un inmueble ubicado en calle Lamadrid N°680, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Circ. I, Padrón N°11.569, Sección N°4, Manz. O Lámina 36, Parc. 15, Matrícula/N° de orden 9484/1311; incipcto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-21474.

Sostiene que el inmueble descripto será destinado a servir de sede a la Junta Electoral Provincial y que la Ley Provincial N°8905 dispone que aquel se encuentra sujeto a expropiación declarando el inmueble objeto de autos de utilidad pública.

Detalla que la Comisión de Tasaciones -Acta N°3889 de fecha 15/02/2018- ha fijado un valor de \$7.000.000 al mes de febrero de 2018.

Solicita que una vez efectuado el depósito le sea otorgada la posesión del inmueble en la persona del Sr. Fiscal del Estado.

Habiéndose completado el depósito judicial de los \$7.000.000 en fecha 08/11/2018, mediante resolución de fecha 12/12/2018 se ordena se otorgue la posesión judicial a la Provincia de Tucumán, sobre calle Lamadrid N°680 y se hace lugar a la anotación preventiva de litis.

Mediante acta de fecha 12/03/2019 se hace constar que se dio cumplimiento con la medida ordenada de otorgamiento de la posesión judicial, otorgando la posesión al Sr. Pablo Araoz quien recibe la misma en su carácter de apoderado de la parte actora.

Por presentación de fecha 05/08/2019 la parte actora denuncia el fallecimiento del Sr. Pedro Manuel Colombres en fecha 13/11/2016, detallando que sus herederos son María Luisa Alferi en su carácter de cónyuge superstite, y sus hijos Santiago José Colombres, Manuel Pedro Nicolás Colombres, María de Lourdes Colombres y María del Milagro Colombres conforme al auto de declaratoria de herederos dictado por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°6 Secretaría N°3 de San Salvador de Jujuy que se adjunta.

2. Contestación de demanda

En fecha 20/06/2020 se presenta el letrado Lucas Villafañe, en el carácter de apoderado de María Luis Alfieri de Colombres, María de Lourdes Colombres, Manuel Pedro Nicolás Colombres, Santiago José Colombres y María del Milagro Colombres.

Adjunta copia de sentencia de declaratoria de herederos y se allanan al acto expropiatorio no así al monto indemnizatorio fijado.

Consideran que el monto resultó contrario a lo establecido por el art. 14 de la Ley de Expropiación solicitando una justa indemnización conforme a lo normado por el art. 17 CN.

Se considera como valor del inmueble la suma de \$17.630.808,92 calculado a noviembre de 2019, solicitando se tenga en cuenta dicho monto por tratarse de una deuda de valor y especialmente por el art. 14 de la Ley N°5006 que indica que el valor debe ser establecido considerando la depreciación de la moneda y los intereses.

Solicita se apliquen intereses compensatorios desde la fecha en que sus mandantes no pudieron hacer uso y goce del bien como tampoco disponer del mismo.

Solicitan se apliquen costas al ente estatal en virtud del principio de integralidad de la indemnización expropiatoria.

Niegan que los valores consignados en el acta del dictamen de la Comisión de Tasaciones tengan correlación con el valor real.

Solicita se autorice el retiro de la suma de \$7.000.000 en disconformidad y como pago a cuenta de mayor cantidad y con reserva de intereses y actualizaciones hasta el momento del efectivo pago.

Designa como representante técnico al Agrimensor Illanes Faciano Alberto y, ofrece prueba.

3. Trámite procesal de la causa

Mediante proveído de fecha 23/04/2021 se abre la causa a prueba y, por providencia de fecha 11/12/2024 se tiene por concluido el período probatorio, se agregan las pruebas y se ponen los autos para alegar.

La parte demandada alega en fecha 17/12/2024.

Se confecciona planilla fiscal en fecha 06/02/2025, siendo repuesta por la parte demandada en fecha 28/02/2025.

Mediante presentación de fecha 24/02/2025 se apersona el letrado Federico Alvaro Correa, en el carácter de apoderado de la parte actora, revocando el poder del letrado Pablo Araoz.

Encontrándose los autos en estado de dictar sentencia, en fecha 28/02/2025 son llamados a resolver y,

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones

Que la Provincia de Tucumán inicia la presente acción de expropiación respecto de un inmueble ubicado en calle Lamadrid N°680 en contra de Pedro Manuel Colombres, por razones de utilidad pública. La parte actora se allana a la expropiación cuestionando el monto imdenizatorio.

Se analizará la procedencia de la acción conforme a las pruebas recolectadas en autos.

2. Ley aplicable

El caso en estudio es regido por el Código Civil y Comercial de la Nación (ley N° 26.994) por tratarse de la ley vigente al momento de la producción de los hechos.

Asimismo, aplicará la Ley Nacional de Expropiaciones N°21.499 y la Ley Provincial de Expropiaciones N°5006.

3. Cuestión de fondo

El instituto de la expropiación tiene base constitucional y es el medio jurídico que posibilita al Estado a adquirir bienes de particulares por razones de utilidad pública previo pago de una indemnización al propietario.

El art. 17 CN dispone: “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”.

La Ley Nacional de Expropiaciones N° 21.499 califica la utilidad pública como comprensiva de todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común.

Tanto la normativa nacional como la provincial N° 5006 reglamentan dos tipos de procedimientos, el avenimiento expropiatorio dentro del ámbito administrativo y, el procedimiento judicial.

El art. 28 de la Ley Provincial N°5006 establece tres casos para el procedimiento judicial, a saber, en caso de no haber avenimiento en sede administrativa, de darse la excepción prevista en el art. 14 o, cuando no pueda perfeccionarse la adquisición del dominio del bien expropiado por hecho imputable al expropiado.

En el caso en estudio, la Provincia inicia la presente acción en base a lo dispuesto por el art. 14, prescindiendo del procedimiento administrativo por considerarse caso de urgencia que hagan necesaria la posesión inmediata del bien.

Como primer punto a considerar debo decir que la titularidad de los demandados se encuentra acreditada con las constancias de autos principalmente con la declaratoria de herederos presentada en fecha 20/06/2020.

Asimismo, se adjunta declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación del inmueble objeto de autos, declarada mediante Ley Provincial N°8905, el cual se destinará a servir de sede a la Junta Electoral Provincial.

La mencionada ley detalla en su art. 3 que se prescinde del procedimiento administrativo de avenimiento por razones de urgencia, situación que ha sido ratificada por Decreto N°1178/3 ME del 18/04/2018.

Habiéndose allanado la parte demandada al acto expropiatorio, la cuestión a dirimir en autos gira en torno al monto que se debe abonar por la expropiación efectuada por el Estado Provincial.

Al respecto, la Comisión de Tasaciones, mediante Acta N°3889 de fecha 15/02/2018, ha fijado un valor de \$7.000.000 al mes de febrero de 2018, conforme al expediente administrativo N°1185/170-DJ-2016.

Por su parte, los accionados presentan tasación confeccionada por el Martillero Público y Perito Tasador Illanes Faciano A. R. con un valor total del inmueble de \$17.630.808,92 a noviembre de 2019.

Tengo en cuenta que, si bien el dinero arribado por la valuación estatal fue depositado en autos en fecha 08/11/2018, las partes no pudieron acceder a dichos importes y que, en fecha 12/03/2019 se ha puesto en posesión del inmueble a la Provincia de Tucumán.

De la prueba pericial de tasación ofrecida por la parte actora, se conforma la Comisión de Tasaciones, actuando como presidente el vicepresidente 1° Arquitecto Alejandro Escudero (por ausencia de su titular el Sr. Secretario de Obras Públicas Arq. Juan Luís Pérez), como secretario el Ing. Matías Arias Cassará, como perito de la parte expropiante el Ing. Agrim. Juan Luís Giménez, y de la parte expropiada el Martillero Público Alberto Illanes Faciano.

Mediante Acta N°3997 de fecha 03/10/2024, se aprueba por unanimidad el valor calculado por el Ing. Agrimensor Gimenez y todos los conceptos vertidos en su informe, de \$224.963.178 a fecha del 31/05/2024.

Los señores miembros de la comisión comentan que analizados los informes técnicos de valuación efectuados por los peritos de las partes expropiante y expropiada, la diferencia en el valor final se debe al criterio de aplicación del coeficiente del estado de conservación de la parte edilicia y que, luego del debate sobre las características y el estado de conservación en el que se encuentra lo construido en el inmueble, los señores miembros de la comisión coinciden con la valoración detallada por el Ing. Agrimensor Giménez y se concluye que el valor calculado de lo edificado resulta más acorde a su estado actual.

Ante ello, el Martillero Público Illanes Faciano manifiesta que si bien considera que sus valores están bien fundamentados no desconoce que la parte edificada se encuentra en una situación muy comprometida. Señala que a los fines de establecer criterio común y dado que los valores calculados por ambos peritos no son muy alejados es aceptable el valor final calculado por el Ing. Giménez.

Entiendo que el referido dictamen ha sido suficientemente fundado y que su imparcialidad ha sido garantizada por su conformación, integrada también por representantes de las partes. Al acta se han agregado dos informes completos elaborados por los representantes de la expropiante y de los expropiados, que arrojan conclusiones similares.

El dictamen del Tribunal de tasaciones, tiene, en principio, importancia decisiva para la determinación del valor objetivo del bien expropiado, por lo que no es procedente desconocer las conclusiones

sin razones de peso que lo justifiquen, sobre todo cuando se ha pronunciado por unanimidad.

De manera coincidente, la jurisprudencia tiene dicho al respecto: "...Es fundamental recordar además que el dictamen de la Comisión Provincial de Tasaciones goza de presunción de veracidad y exactitud, salvo que se demuestre un error u omisión manifiesta en la determinación de los valores, en razón de la fuerza probatoria que supone la idoneidad técnica de sus integrantes, los elementos de convicción en que se fundan y el grado de uniformidad con que se expiden (CSJN, Fallos.. 292:265; 293:681; 294:209; 297:12; 299:348; 302:1052; 312:2444; 328:3887; cc. CSJTuc., sentencia N° 444 del 02/6/2008); y en el caso, el dictamen responde a pautas firmes y cuenta con sólidos fundamentos que no han sido observados por las partes en este proceso...". (CSJT Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal. PROVINCIA DE TUCUMAN Vs. HERRERA ESTEBAN RAFAEL S/ EXPROPIACION. Nro. Expte: 1648/16. Nro. Sent: 371 Fecha Sentencia 10/04/2025).

En consecuencia será el dictamen realizado por la comisión de Tasaciones el que se tomara como valor correspondiente al bien expropiado, habiendo el Estado depositado la suma de \$7.000.000, resta abonar la suma de **\$217.963.178**.

Por lo que considero hacer lugar a la presente acción de expropiación condenando a los actores a abonar la suma de **\$224.963.178** a la que se le adicionarán intereses conforme la tasa pasiva emitida por el BCRA desde el 01/06/2024 hasta su total y efectivo pago.

4. Costas

En cuanto a las costas, serán a cargo de la expropiante.

5. Honorarios

Respecto a la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes en el proceso, no siendo posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (art. 20 Ley 5480).

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la demanda promovida por la Provincia de Tucumán en contra de Pedro Manuel Colombres (hoy sus sucesores). En consecuencia declaro transferido a favor del actor el inmueble ubicado en calle Lamadrid 680, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Circ. I, Padrón N°11.569, Sección N°4, Manz. O Lámina 36, Parc. 15, Matrícula/N° de orden 9484/1311; inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-21474.

II) FIJAR como monto indemnizatorio la suma de \$224.963.178. En consecuencia y de conformidad con lo considerado, se condena al actor a abonar a los herederos del Sr. Colombres la suma total de **\$224.963.178** de la cual resta depositar la suma de **\$217.963.178** en el plazo de diez días, a la que se le adicionarán los intereses de la tasa pasiva del B.C.R.A. desde que la suma es debida hasta su total y efectivo pago.

III) COSTAS conforme se consideran.

IV) RESERVAR pronunciamientos sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 29/05/2025

Certificado digital:
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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