

Expediente: 1927/98

Carátula: DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD C/ RODOLFO RODRIGUEZ E HIJOS S.R.L. S/ EXPROPIACION

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 31/12/2025 - 00:00

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

20172678824 - RODOLFO RODRIGUEZ E HIJOS S.R.L., -DEMANDADO-UNIFICAN PER

20172678824 - LUIS FRANCISCO, RODRIGUEZ BELMONTE-DEMANDADO/A

20172678824 - RODRIGUEZ BELMONTE, RODOLFO MARTIN-DEMANDADO/A

20324124064 - DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD, -ACTOR/A

90000000000 - DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD (SUP. GOB. DE LA PROVINCIA, -ACTORA

20256422973 - GERARDI AMENGUAL, MARCELO IVÁN-PERITO

27338150100 - RODOLFO RODRIGUEZ E HIJOS S.R.L., -DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II° Nominación

ACTUACIONES N°: 1927/98



H102345879423

JUICIO: "DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD c/ RODOLFO RODRIGUEZ E HIJOS S.R.L. s/ EXPROPIACION". Expte. n° 1927/98

San Miguel de Tucumán, 30 de diciembre de 2025

Y VISTO: Para dictar sentencia en esta causa.

ANTECEDENTES:

En fecha 07/07/1998 Sixto Guillermo Fernández, apoderado de Dirección Provincial de Vialidad, ente autárquico de la provincia, inicia acción expropiatoria judicial fundado en lo dispuesto por el artículo 28, inc 2° de la ley 5006, en contra de Rodolfo Rodríguez e Hijos SRL, con domicilio en 20 de junio s/n, San Agustín, El Corte. Alderete, Provincia de Tucumán o quien/quienes resulten propietarios de la fracción de terreno cuya extensión, ubicación, linderos y demás características constan en la Resolución N° 0925 de fecha 30 de junio de 1998 (ver página 55 1er. cuerpo expediente digitalizado el 14/09/2023).

Adjunta boleta de depósito y señala que se fijó como monto indemnizatorio \$33.279,93 resultante del dictamen emitido por la comisión de Tasaciones de la Provincia en cumplimiento de la ley 5006.

En fecha 18/08/1998 se presenta Máximo Alberto Ibazeta, apoderado de Rodolfo Rodríguez e hijos S.R.L., y solicita se haga entrega a su mandante de la suma de \$33.279,93 depositada por el expropiante y dada en calidad de pago, sin que ello implique de ninguna manera conformidad de su

parte con el monto indemnizatorio, el que impugna por insuficiente.

En fecha 26/08/1998 el Juez por aquel entonces titular de este Juzgado ordena que se libre orden de pago a favor de la demandada Rodolfo Rodríguez e Hijos S.R.L.

En fecha 28/08/1998 se procede a dar cumplimiento con lo solicitado por el Juzgado en Documentos y Locaciones de la IIIa. Nominación. haciendo saber que los fondos existentes ascienden a la suma de \$33.279,93.

Acto seguido consta oficio librado al Registro Inmobiliario de nuestra provincia en fecha 01/09/1998 a fin de que efectúe la correspondiente anotación preventiva de litis, constando que dicho oficio fue retirado el 03/08/98 (ver ps. 113 y 114 del expediente digitalizado).

Del expediente digitalizado surge que con posterioridad a ello se agregó oficio de remisión de expediente positivo de fecha 05/06/2020 en virtud del cual el Archivo de este Poder Judicial informó que la búsqueda de este expediente dio resultado positivo y procedió a remitirlo a este Juzgado y luego constan las actuaciones sueltas relacionadas con el pedido de extracción de archivo efectuado por la letrada María José Cortés Cisneros en fecha 05/02/2020 (ver p. 121 del expediente digitalizado).

Ahora bien, con posterioridad a ello consta digitalizado un “Informe Técnico” y la contestación de demanda y reconvención que habrían sido presentadas el 04/09/1998 según cargo físico que allí constaría. Asimismo, advierto proveído de fecha 08/09/1998, cédula de notificación del 13/09/1998 y escrito titulado “contesta traslado” presentado por el letrado por aquel entonces apoderado de la parte actora, así como proveído del 28/10/1998 y constancia de la toma de razón por el Registro Inmobiliario de la anotación de la litis ordenada en la causa (ver ps. 125/146).

A su vez, tengo presente que en fecha 26/11/2014 la por aquel entonces Secretaría del Juzgado deja constancia que en la fecha mencionada se presentó ante el Mostrador del Juzgado el Dr. Dante Barbaglia solicitando hablar con la Secretaria -Maria Ponssa-, manifestado “que venía a entregar estos autos que le fueran dejados anónimamente debajo de la puerta de su estudio jurídico, que no tiene, ni tuvo actuación en los mismos”, precisando que el expediente “es devuelto en 66 fs” (ver p. 147 del expediente digitalizado).

En este punto, preciso que las actuaciones referenciadas (contestación de demanda y reconvención y contestación de la reconvención) no fueron cuestionadas por ninguna de las partes (ver en tal sentido las constancias del expediente) e incluso hicieron referencia a ellas en sus alegatos, motivo por el cual, más allá de que la forma en que fueron incorporadas al expediente, lo cierto es que ninguno de los interesados efectuó cuestionamiento al respecto, ni aludió que dichas presentaciones no hubieran existido o que resulten completa o parcialmente falsas, motivo por el cual a continuación aludo a ellas.

En fecha 04/09/1998 el apoderado de la demandada Máximo Alberto Ibazeta contesta la demanda, pidiendo su rechazo y reclamando la indemnización por expropiación regular de 6.655,9868 m2 \$140.850,39 y por expropiación irregular reconvenida por 4.000 m2 \$58.329,80, siendo el monto total de \$199.180,19 (ver páginas 129-135 del 1er. cuerpo del expediente digitalizado).

Rechaza e impugna el dictamen que habría producido la Comisión de Tasaciones de la provincia. Asimismo, rechaza el informe técnico realizado en 13/05/1998 y que la superficie afectada por la expropiación sea de 6.655,9868 m2, sino en mayor cantidad.

En tiempo y forma reconviene por expropiación inversa o irregular de terrenos que también resultaron afectados por la actora.

Sostiene que deben ser considerados en la indemnización los siguientes valores: terreno expropiado: 6.655,9868 m² x \$8,00 53,247,89; Introducción y acarreo de materiales para relleno 15.841 m³ a razón de 42,50 el m³ da un total de 39.602,50%; mano de obra durante 5 años \$48.000, cuyo total asciende a \$140.850,39.

Rechaza e impugna la valuación dada por la Comisión de Tasaciones de la Provincia y que hiciera suya la expropiante por considerar que el valor de \$5,00 por m².

Asimismo, reconviene por expropiación inversa o irregular de terrenos que también resultaron ocupados por la actora, alegando que tomó posesión del total de lo demandado, por este concepto 4.000 m² y que el remanente o sobrante no ocupado carece de valor económico alguno toda vez que no podrá ser utilizado de manera racional.

Indica que la expropiante se ha introducido y tomado posesión realizando obras que corresponden a la construcción de la Intersección variante Ruta Prov. N°304 Autopista A-O 16" en terrenos que son de propiedad de su conferente y que integraban el resto del terreno tanto el remanente como lo expropiado, afectado así la superficie de 4.000 m², estimando el valor de los terrenos que fueron irregularmente ocupados sin autorización del propietario en los siguiente montos: terrenos 4.000 m² x \$8,00 igual a \$32.000, introducción y acarreo de materiales para relleno 4759,92 m³ a razón de \$3,00 m³ da n total de \$11.899,8 mano de obra utilizada para las tareas \$14.430, total %58.329,8.

Designa como consultor técnico al Ingeniero Civil Hugo Bellagamba y acompaña informe técnico. (ver páginas 129-135 1er. cuerpo expediente digitalizado)

En fecha 08/09/1998 se tiene por contestada la demanda, se agrega el informe técnico acompañado y se ordena correr traslado a la actora de reconvención.

En fecha 22/10/1998 el apoderado de Dirección Provincial de Vialidad interpone falta de acción en tanto el reconviniente Rodolfo Rodríguez e Hijos SRL no acredita en forma fehaciente la titularidad del inmueble por el cual solicita la expropiación irregular y, en el caso de no prosperar dicha defensa, manifiesta que el reconviniente no acredita los extremos del artículo 8 de la Ley de Expropiación 5006 para exigir la expropiación de la totalidad del inmueble. Acto seguido, realiza negativa de lo expuesto por la reconviniente.

En fecha 28/10/1998 se tiene por contestado el traslado ordenado sobre la reconvención, y sobre la falta de acción interpuesta se la tiene para definitiva.

En fecha 12/04/2021 se presenta Rodolfo Martín Rodríguez Belmonte, con el patrocinio de María José Cortés Cisneros, quien también representa a Luis Francisco Rodríguez.

En fecha 14/09/2021 se ordena librar oficio a Banco Macro a fin de que la suma de \$33.279,93 sea colocada a plazo fijo por el término de 30 días con renovación automática.

Por providencia de fecha 02/05/2022 se abre a prueba la causa por 30 días y se convoca a las partes a una audiencia para el día 06/09/2022 a fin de que se celebre la Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas.

En fecha 08/06/2022 se presenta Pedro Gregorio Madrid, en su carácter de apoderado de la Dirección Provincial de Vialidad, y plantea caducidad de instancia del proceso de reconvención por expropiación inversa o irregular interpuesta por la parte demandada en fecha 04/09/1998. Asimismo, plantea la prescripción del derecho.

Corrido el traslado del planteo de caducidad se apersona María José Cisneros, en carácter de apoderada de Rodolfo Rodríguez e Hijos S.R.L., y sostiene estamos en presencia de un juicio de expropiación, que se rige por la Ley N° 5006 de Expropiación y la Ley Nacional N° 21.499, es decir que presenta una legislación propia y especial, correspondiendo aplicar el art. 40 de la Ley 5006 por lo que resulta improcedente la caducidad si el expropiante tiene posesión del bien expropiado.

En fecha 15/03/2023 resuelvo: “NO HACER LUGAR al planteo de caducidad deducido por el letrado Pedro Gregorio Madrid MP 7221, apoderado de la actora en fecha 08/06/2022, conforme lo considerado”.

En fecha 14/05/2023 ordeno correr traslado a la demanda del planteo de prescripción de la acción de expropiación irregular interpuesto el 08/06/2022. Contestado el traslado por la reconveniente, el expediente pasa a resolver.

En fecha 05/02/2024 resuelvo: “NO HACER LUGAR al planteo de prescripción liberatoria de la acción de expropiación irregular interpuesta por la Dirección Provincial de Vialidad, por las razones consideradas”.

En fecha 20/03/2024 dispongo dejar sin efecto la audiencia fijada en fecha 02/05/2022 y proveo las pruebas.

En fecha 19/06/2025 la Actuaría informa que la actora DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD presentó CINCO cuadernos de prueba: 1: Instrumental (admitida); 2: Informativa (producida. Lo referente al punto B obra informado y agregado en fecha 19/04/2024, en el cuaderno probatorio D2), 3: Informativa (producida), 4: Informativa (producida); 5: Informativa (producida. Lo referente al informe efectuado por la Comisión de Tasaciones obra agregado en fecha 11/12/2024 del cuaderno de pruebas N°3 del demandado), mientras que el demandado RODOLFO RODRIGUEZ E HIJOS S.R.L. presentó CINCO cuadernos probatorios: 1: Instrumental- Informativa (admitida. Acumulada al A5), 2: Informativa (producida. Puntos 1 y 2, acumulados al A2 y A5), 3: Informativa (Admitida), 4: Pericial Técnica: (producida), 5: Inspección Ocular (producida).

Las partes presentaron sus alegatos en fecha 02/07/2025.

En fecha 27/07/2025 pase a despacho para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO.

1.Las pretensiones. Hechos controvertidos. La actora Dirección Provincial de Vialidad promueve acción expropiatoria en contra de Rodolfo Rodríguez e Hijos SRL o quien/es resulten propietarios de la fracción de terreno cuya extensión, ubicación, linderos y demás características constan en la Resolución N° 0925, cop 03 F° 265/66 de fecha 30 de junio de 1998, precisando que la Comisión de Tasaciones dictaminó como monto indemnizatorio \$33.279,93, suma que depositó en el expediente en fecha 07/07/1998 y cuya entrega solicitó en fecha 18/08/1998 Rodolfo Rodríguez e hijos S.R.L., sin que ello implique conformidad con el monto indemnizatorio, ordenándose en fecha 26/08/1998 librar la orden de pago correspondiente.

Corrido traslado de la demanda, la demandada cuestiona el monto indemnizatorio e interpone reconvencción por expropiación irregular por 4000 m2 (fracción remanente del inmueble), alega que la actora tomó posesión del total demandado y que el remanente o sobrante no ocupado carece de valor económico alguno toda vez que no podrá ser utilizado de manera racional, peticionando \$140.850,39 en concepto de indemnización por expropiación regular de 6.655,9868 m2 y \$58.329,80 por expropiación irregular de 4.000 m2, siendo el monto total de \$199.180,19.

La Dirección Provincial de Vialidad interpone falta de acción en tanto el reconviniente Rodolfo Rodríguez e Hijos SRL alegando que no acredita en forma fehaciente la titularidad del inmueble cuya expropiación irregular solicita. Asimismo, sostiene que no acredita los extremos del artículo 8 de la Ley de Expropiación 5006 para exigir la expropiación de la totalidad del inmueble.

En consecuencia, no se encuentra controvertida la resolución que dispone la expropiación, ni las causas de utilidad pública allí invocadas. En efecto, y conforme la traba de la Litis, corresponde analizar y decidir en base a los elementos probatorios acompañados a la causa: 1) si el monto indemnizatorio en la expropiación regular resultó adecuado o fue exiguo como indica el demandado; 2) si el reconviniente acreditó la titularidad del inmueble y se encuentran reunidos los requisitos para que proceda la expropiación irregular. En caso afirmativo, corresponderá que me pronuncie respecto al monto indemnizatorio reclamado por la reconviniente.

2. Terreno expropiado. Titularidad dominial. Conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley N°3485 y la plena vigencia de la Ley de Expropiación N°5006, el Administrador de la Dirección Provincial de Vialidad, resolvió: “Someter la presente causa al trámite judicial, expropiando de urgencia una franja de terreno ubicada en Alderetes- Dpto. Cruz Alta, de esta provincia, de propiedad de Rodolfo A. Rodríguez e Hijos S.R.L. o quien resultare propietario, de una superficie de 6655,9868 m², con las siguientes medidas 3-4:82,30 m, 4-5:26,07m 5-6 26,07m, 6-1: 118,20 m, 1-2: 108,25 m, 2-3 111,40, dentro de los siguientes linderos: Norte: Autopista Sur Avda Las Industrias-Este: Rodolfo Rodríguez e Hijos S.R.L (REMANENTE)-Oeste: Playón del Río Salí, Inscripta en la Dirección General de Catastro con la Nomenclatura: Padrón N|: 72.750 Mat/Ord 256/28- Cir y Sec K Y Lám 167- Par 480 de acuerdo a Lámina 12 confeccionada por la Div Catastro y Tierras de esta Repartición, e inscripta en el Registro Inmobiliario con Matrícula Registral A-11467”

Sin perjuicio de que la titularidad del inmueble expropiado objeto de la presente litis no se encuentra controvertida, siendo que legitimación procesal de las partes debe ser controlada incluso de oficio por el Juez, tengo que la titularidad de la demandada respecto al inmueble identificado como A-11467 se encuentra acreditada con el folio real adjuntado (ver pág 143/144 del 1° cuerpo del expediente digitalizado).

3. Ley aplicable. Encuadre jurídico. Corresponde dejar sentado que los hechos antes descriptos quedan comprendidos y son regidos por nuestra ley provincial n° 5.006 y por el Código Civil (ley 340) por tratarse de la ley vigente al momento de su producción, ya que si bien el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994) prevé su “aplicación inmediata” (art. 7) a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ello no implica una aplicación retroactiva a relaciones jurídicas como la planteada en autos, que se configuraron o “consumieron” antes de la entrada en vigencia del mismo.

Por ello, al haberse consumado dicha situación antes de la sanción y entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (01/08/15), debe ser juzgada en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas, de acuerdo al sistema del anterior Código Civil ley 17.711 (ver en este sentido, Luis Moisset de Espanés, “Irretroactividad de la ley”, Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado “b”). Ello sin perjuicio de considerar el Código Civil y Comercial Común como doctrina interpretativa, atento a que el mismo ha venido a positivizar y sistematizar la evolución doctrinaria y jurisprudencial de los últimos treinta años.

4. Expropiación regular. Conforme explica el maestro Guillermo Borda (véase Manual de Derechos Reales, Ed. Perrot, tercera edición, p. 221 y sgtes.), la expropiación consiste en la apropiación de un bien por el Estado por razones de utilidad pública mediante el pago de una justa indemnización. La utilidad pública está en la esencia de la institución, es su razón de ser. Su calificación debe ser

declarada por ley, conforme lo dispone el art. 17 de la Constitución Nacional.

Por su parte, la indemnización debe reunir las siguientes condiciones: a) ser justa y b) ser previa. La primera condición surge implícitamente del art. 17 de la Constitución Nacional, ya que una indemnización que no es justa no es verdadera indemnización. El segundo requisito surge explícitamente del mencionado artículo de nuestra Carta Magna. Asimismo, debe pagarse en dinero en efectivo, salvo conformidad expresa del expropiado en contrario.

Así, la expropiación es una institución de derecho público que se funda en la función esencial del Estado de promover el bien común, pero ello no excluye que el derecho del expropiado a la indemnización esté tutelado como un derecho subjetivo privado, emanado de su derecho de propiedad.

En este caso preciso que de la ley expropiatoria N°8.836 surge que “La presente actuación por la que se procura la Expropiación de Urgencia de la Fracción de terreno que el presente caso se detalla y, destinada a la obra: “Intersección variante Ruta Prov. N° 304-AUTOPISTA A-O 16”.

5. Expropiación Irregular o Inversa. El art. 62 de Ley n° 5.006 conceptualiza a la expropiación irregular en los siguientes términos: "declarada por ley la utilidad pública de un bien, procede la acción de expropiación irregular, en los siguientes supuestos: 1. Cuando el sujeto expropiante lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización; 2. Cuando de hecho una cosa mueble o inmueble resulta indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ellas en condiciones normales.; 3. Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o una cosa una indebida restricción que importen una lesión a su derecho de propiedad".

6. Análisis de la expropiación regular. Cumplimiento de los recaudos legales.

6. a. Utilidad Pública. Entrando al estudio del caso, resulta que se ha cumplido con la determinación de la utilidad pública mediante ley provincial específica N°8.836, en cumplimiento con el art. Artículo 17 de la Constitución Nacional.

En efecto, consta agregado en el CP A3 la copia de la Ley 6882 en la cual se establece en su artículo 1 que se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación del inmueble ubicado en la localidad de Alderetes, departamento Cruz Alta, de propiedad de Rodolfo A. Rodríguez e hijos S.R.L. o de quien fuese el actual titular de dominio.. y señala en su artículo 2 que la fracción descripta será destinada a la ejecución de la Obra “Variante Ruta Provincial N°304”

6. b Superficie expropiada. En relación a la superficie expropiada, de la resolución de Dirección Provincial de Vialidad surge expresamente que se dispuso la expropiación “de urgencia una franja de terreno ubicada en Alderetes- Dpto Cruz Alta de una superficie de **6.655,9868 m2** con las siguientes medidas 3-4:82,30 m, 4-5:26,07 m, 5-6: 19,90, 6-1 118.20 m, 1-2 108,25 m, 2-3 111,40 m..”

Observo el Acta n°3257 Dictamen de la Comisión de Tasaciones que fija la suma de \$33.279,93 al mes de julio de 1998 el monto de la indemnización a abonar por la expropiación de una fracción de terreno de **6655,9868 m2** de superficie propiedad de Rodolfo Rodríguez e Hijos S.R.L., ubicada en finca El Río, Cruz Alta (Alderetes), e identificada en la DGC con la siguiente nomenclatura catastral: “Padrón 72.750- M/O:256/28- c:i-s/k-l:167- p:480 Mat.Reg A-1146”.

6.c Fecha de desposesión. Para la determinación de la fecha de desposesión tengo en cuenta lo indicado en el acta 08/07/1998 en cuanto a que “siendo a horas 15:00 hs, se puso en posesión del inmueble sito en 20 de junio S/N San Agustín, El Corte, Alderetes, Provincia de Tucumán con una superficie de 6.655,9868 m2.a la Sra Agrimensora Laura Villalba”.

6. d. Cumplimiento de recaudos legales. Por su parte la expropiante respeta las disposiciones del art. 31 incs. 1 y 2 de la ley N°5.006, en cuanto expresamente dispone lo siguiente: “ Art.31.- Con la demanda, deberá acompañarse: 1. Las actuaciones cumplidas en el procedimiento administrativo que prevé el título V de esta ley. En el caso de expropiación por razones de urgencia, se acompañará solamente el dictamen de la Comisión de Tasaciones. 2. Boleta de depósito judicial de la indemnización estimada por el sujeto expropiante”.

De igual manera, consta en autos boleta de depósito judicial por la suma de \$33.279,93 dictaminado por la Comisión de Tasaciones.

6. e. Determinación del monto indemnizatorio. Conforme lo ya señalado, la Comisión de Tasaciones en acta N° 3.257 de fecha **02/07/1998** (ver páginas 34-45 expediente digitalizado) fijó como monto indemnizatorio la suma de **\$33.279,93** (pesos treinta y tres mil doscientos setenta y nueve con noventa y tres centavos) al mes de **julio de 1.998** respecto a la fracción de terreno de **6.655,9868 m2**. En fecha **24/08/1998** se ordenó librar orden de pago a favor de la demandada Rodolfo Rodríguez e Hijos S.R.L. por la suma de \$33.279,93 en concepto de capital, sin que conste la percepción de dicha suma por la parte demandada en tanto en fecha 27/08/1998 se solicitó embargo preventivo del monto indemnizatorio en el marco del proceso “Caja popular de ahorro c/ Rodríguez s/ ejecución hipotecaria, medida cautelar cuya razón fue tomada en la causa, sin que exista otra comunicación al respecto sea su conversión en definitivo o su levantamiento, encontrándose dicha suma depositada a plazo fijo.

Al respecto, se ha señalado que “el dictamen del Tribunal de Tasaciones tiene una importancia decisiva para determinar el valor objetivo del bien y solo cabe apartarse del mismo cuando se revelen errores u omisiones u otros elementos de juicio capaces de desvirtuarlo” (cfr. Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, T. I, pág. 343). En idéntico sentido, la CSJN en fecha 15/07/2003, dijo en la causa “Entidad Binacional Yacyretá vs Provincia de Misiones” (publicado en: La Ley Online), que a los fines de determinar el monto de la indemnización por expropiación, debe estarse a las conclusiones del Tribunal de Tasaciones, salvo que se evidencien hechos reveladores de 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 (Fallos: 312:2444 y sus citas).

En su contestación de demanda de 1998 la demandada objeta el valor asignado a cada metro cuadrado, solicitando se desestime el valor indemnizatorio fijado por la Comisión de Tasaciones en dicha oportunidad ya que toma como “valor objetivo del bien un importe inferior a la valuación fiscal” del inmueble.

Ahora bien, de los elementos probatorios reunidos en la causa no surge que la parte demandada hubiera acreditado sus dichos en cuanto a que el monto indemnizatorio por aquel entonces fijado por la Comisión de Tasaciones hubiera resultado inferior a la valuación fiscal del inmueble en dicho momento fecha 02/07/1998, en tanto no produjo prueba alguna al respecto, debiendo cargar con las consecuencias disvaliosas que la falta de acreditación de ello le trae aparejado (art. 302 CPCCT-Ley 6176 y en igual sentido art. 322 CPCCT-Ley 9531).

Por otro lado, lo cierto es que la actora solicitó librar oficio a la Dirección General de Catastro (ver cuaderno de pruebas A2) a fin de que informe la valuación fiscal del inmueble, entidad que en fecha 02/05/2024 informó que la valuación fiscal era de \$1.925.497,86, mientras que en “**el año 1.998 ascendía de \$6.342,66**” (cita textual, el resaltado me pertenece.

De lo señalado, surge que contrariamente a lo indicado en la contestación de demanda, lo cierto es que valor indemnizatorio de **\$33.279,93** fijado por la Comisión de Tasaciones a julio del año 1998

resulta claramente superior al valor fiscal de dicha propiedad conforme lo informado por la DGC.

En este punto, advierto que en el cuaderno de pruebas D2 la parte demandada/reconveniente solicitó librar oficio a 2 inmobiliarias, las que adjuntaron tasaciones del inmueble a la fecha de sus presentaciones, pero nada dijeron respecto al valor que habría ostentado el inmueble al momento de efectuarse el dictamen de la Comisión de Tasaciones (julio de 1998), precisando en esta oportunidad que en aquel momento existía paridad entre nuestra moneda (pesos) y el dólar, por lo que la suma indicada en el acta N° 3.257 de fecha 02/07/1998 equivalía a **U\$S 33.279,93** en aquel entonces. A su vez, no puedo soslayar la enorme diferencia entre los valores informados por tales inmobiliarias, en tanto la inmobiliaria “Del Jardín” sostuvo que al 07/05/2024 el valor de la propiedad al momento de la elaboración de su tasación ascendía a **U\$S 560.000**, mientras que la inmobiliaria Norurbana sostuvo que al 15/05/2024 ascendería a **U\$S 133.120**, existiendo una diferencia de **U\$S 426.880** entre una y otra tasación. Por lo demás, tampoco puede soslayarse que entre el dictamen aludido de fecha 02/07/1998 y las tasaciones referenciadas (07/05/2024 y 15/05/2024) transcurrieron prácticamente 26 años y que indudablemente se verificaron cambios en el inmueble y en el área que lo rodea (infraestructura, otras construcciones, etc.) que pudieron tener como consecuencia un aumento en su valor.

A su vez, tengo en cuenta que la parte reconveniente solicitó como prueba que ordene librar nuevo oficio a la Comisión de Tasaciones Tucumán y en fecha **11/12/2024** se agrega Acta N°4002 de dicha Comisión, en la cual consta que se realizó la sesión plenaria de la Comisión de Tasaciones de acuerdo a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 5.006 de Expropiaciones y se informa que el expediente administrativo llega a esta Comisión de Tasaciones en el marco de la Litis de la referencia con motivo de dictaminar un valor respecto de una fracción de terreno ubicado en el “El Corte”, Localidad de Alderetes. Dpto Cruz Alta. Fueron escuchados, en primer término Martillero Público Mainardi -representante técnico de la parte expropiada- dice que el valor actual para el inmueble de la litis es de \$60.569.418, \$9.100 el metro cuadrado a fecha 08/08/2024. A continuación, tomó la palabra el representante de la parte expropiante Mart. Público Destassio quien expuso sobre la zona y explica que tomando como referencia el valor dictaminado por la Comisión de Tasaciones en ACTA n°3257 y aplicando una actualización con el índice IPC (Índice Precio al Consumidor) sumado a las consideraciones mencionadas el valor del metro cuadrado sería de \$8.000 como máximo determinando como valor total para el inmueble objeto de la litis **\$53.247.894,40** a fecha de su informe 2024. Por último, los miembros de la Comisión hicieron sus observaciones y debatieron los valores: Ing Paéz Márquez, el Arq Escudero. Puesto a votación se aprueba con la disidencia del perito martillero público Eduardo Mainardi que ratifica que el valor del m2 asciende a \$9.100, el valor calculado por el Martillero Público Esteban Destassio de **\$53.247.894,40** a fecha de **noviembre del 2024**, el monto total correspondiente a indemnización por el inmueble padrón provincial 72.750 de **6.655,9868 m2** de superficie de terreno según plano de mensura para expropiación N° 30423/97.

Observo que la apoderada de la parte actora impugnó el dictamen basándose en la intervención del Martillero Destassio, quien actuó como consultor técnico y representante de Vialidad en la audiencia plenaria del 27/11/24, pese a que su designación fue revocada por decisión judicial. Al respecto, cabe señalar que, si bien por resolución de fecha 17/02/25 dejé sin efecto dicho nombramiento, lo cierto es que dicho pronuncia fue dictado en fecha posterior a la audiencia. Por lo demás, lo cierto es que la demandada/reconviniente interpuso recurso de revocatoria el mismo día de la celebración del acto -27/11/2024-.

Ahora bien, reitero que no consta lo indicado en cuanto a que el monto fijado por la Comisión de Tasaciones al mes de **julio de 1.998** respecto a la fracción de terreno de **6.655,9868 m2** hubiera sido **inferior a la valuación fiscal, ni tampoco precisó** hechos reveladores de error u omisión manifiesta en

la determinación de los valores en aquel entonces.

A ello se suma que la expropiante depositó en tiempo y forma la suma total señalada en dicho dictamen (\$33.279,93) y que la misma no fue percibida en fecha en fecha 26/08/1998 por el expropiado en razón del embargo preventivo trabado sobre el expropiado en el marco de otro proceso iniciado en su contra y comunicado a este Juzgado vía oficio fecha 28/08/1998.

En efecto, el demandado no percibió dicho monto por cuestiones ajenas a la expropiante o a este proceso, sino por una decisión judicial –no cuestionada por el interesado–, precisando que la suma depositada hace mas de 26 años por la expropiante se encuentra depositada en plazo fijo desde el año 2021 y no fue percibida por producto de la inacción de la demandada.

A su vez, corresponde tener en cuenta que en la época en que la Comisión de Tasaciones fijó la suma aludida (\$33.279,93) dicho monto equivalía a idéntica suma en dólares en razón de la equivalencia de monedas (\$1=U\$S1), es decir, U\$S 33.279,93; mientras que al momento en que se pronunció nuevamente la Comisión de Tasaciones el dólar blue promedio ascendía a \$1120, por lo que se arribaría al monto estimativo de U\$S 46.748, por lo que la diferencia en dólares ascendería a alrededor de U\$S 13468,07, es decir, \$15.084238,40, reiterando lo señalado en cuanto a que resultan de publico y notorio conocimiento los cambios que experimento la zona en cuestión y la revalorización que tuvo justamente por obra de infraestructura para la cual fue expropiada la fracción de terreno objeto de esta *litis*.

En conclusión, y más allá de las irregularidades atribuidas al reciente dictamen de la Comisión de Tasaciones, lo cierto es que en su contestación de demanda el expropiado cuestionó el acta N° 3.257 de fecha **02/07/1998 de la Comisión de Tasaciones, pero no produjo ninguna prueba tendiente a demostrar sus dichos en cuanto a que el valor del m² en realidad no ascendía a \$5.000** en aquel entonces, sino a \$8.000. En este contexto y teniendo en cuenta que dicho dictamen fue practicado conforme a los parámetros legales y procesales vigentes, no encuentro motivos para apartarme de sus conclusiones.

A ello, reitero que el monto allí fijado fue inmediatamente depositado en esta causa por la expropiante, reiterando que la falta de cobro por parte del demandado no obedeció a la falta de disponibilidad de los fondos, sino a causas ajenas a la presente litis —específicamente, la existencia de un proceso de ejecución hipotecaria—. Asimismo, no puede soslayarse la prolongada inactividad procesal de la causa, iniciada en el año 1998 y paralizada durante un extenso período, factor que también debe ponderarse al resolver.

En mérito a lo anteriormente expuesto, con base en reiterada jurisprudencia que señala que el dictamen de tal tribunal tiene importancia decisiva para la determinación del valor objetivo de los bienes expropiados por tratarse de una operación eminentemente técnica, no pudiendo el Sentenciante apartarse salvo que existan razones de entidad suficiente que lo justifiquen; lo que no se observa en el caso atento a la excepcionalidad y carácter restrictivo con que el apartamiento al dictamen de la Comisión de Tasaciones ha sido admitido jurisprudencial y doctrinariamente, y no surgiendo del proceso razones objetivas que permitan dejar de lado al mismo es que acogeré al monto indemnizatorio de fijado y calculado por la Comisión de Tasaciones en acta N° 3.257 de fecha **02/07/1998, es decir, \$33.279,93** (pesos treinta y tres mil doscientos setenta y nueve con noventa y tres centavos)

6. e. Mejoras. En cuanto a las mejoras invocadas por la parte demandada en su contestación de demanda de 1998, señalo que no se ha aportado ninguna prueba que acredite las circunstancias allí manifestadas. En este sentido, si bien acompañó en aquel entonces un informe técnico realizado por el Ingeniero Civil Hugo D. Bellagamba con fecha 18/08/1998, del mismo se desprende que: “el

estado de la superficie de la zona expropiada por la Repartición es de remoción por los trabajos de movimientos del suelo que allí se realizan. Por tal motivo a la fecha no es posible una determinación de niveles de superficie al estado inicial por un método directo, por lo que el único camino viable es determinar o reconstituir al estado inicial por un medio de una medición de referencia”.

Al analizar dicha pieza, observo que el experto estima un volumen de relleno de 15.841 m³. Sin embargo, en el informe se limita a señalar lo que **“debió haber existido”**, careciendo de rigor científico lo allí expuesto de manera potencial, en tanto no cuenta con respaldo o comprobación instrumental alguna que otorgue certeza a lo sostenido por el demandado.

Por lo demás, preciso que el expropiado no adjuntó en esta causa comprobante alguno de adquisición de materiales, ni recibo alguno de pago de mano de obra por los trabajos de relleno que refiere haber efectuado.

Por lo tanto, ante la ausencia de elementos objetivos que sustenten lo alegado en la contestación de demanda no resulta posible tener por acreditadas las mejoras que refiere haber efectuado en la fracción del inmueble expropiado (art. 302 CPCCT-Ley 6176 y en igual sentido 322 del CPCCT-9531).

7. Análisis de la expropiación irregular. La demandada al momento de contestar la demanda, reconvino por expropiación irregular o irregular afirma “si bien la actora no tomó posesión del total del inmueble lo demandado por este concepto 4.000 m², el remanente o sobrante no ocupado, carece de valor económico alguno, toda vez que no podrá en el futuro ser utilizado de manera racional, por las razones que expone. Señala que teniendo a la vista el croquis acompañado por la actora, surge que la misma ha ocupado una porción de terreno ubicado entre el margen del río Salí, la Av. de las Industrias, el “límite d zona d autopista” y el pretendido límite trasero de la propiedad, pretendiendo que esa superficie corresponde al playón del río, cuando en realidad es de propiedad privada -del demandado- como consta en el Registro inmobiliario, esta se extiende hasta el margen del río y el mismo ha variado su curso de manera permanente”.

La actora interpuso falta de acción de la reconveniente alegando que Rodolfo Rodríguez e hijos SRL no acreditó la titularidad del inmueble cuya expropiación irregular solicitó, ni acompañó plano de mensura.

7. 1. Titularidad de la supuesta fracción del inmueble. En cuanto a la titularidad del inmueble, corresponde tener en cuenta lo manifestado por las partes en sus presentaciones (demanda y reconvencción) de manera conjunta con la documentación obrante en la causa.

Al respecto, tengo que del análisis del Folio Real del Registro Inmobiliario (Matrícula A-11.467), surge que el inmueble cuenta con una superficie total de 7.824,4629 m².

Por su parte, la Dirección General de Rentas informó que la superficie sujeta a expropiación (correspondiente al Padrón Origen 72.750, Circ. I, Secc. K, Parcela 480, a nombre de Rodolfo A. Rodríguez E Hijos S.R.L.) asciende a 6.655,9868 m².

En el Cuaderno de prueba A2 Dirección General de Rentas informó lo referido al punto A: La superficie a Expropiar, según Plano de Mensura para Expropiación N° 30.423-97, es de 6.655,9868 m.2, todo ello, de acuerdo a lo expresado en carátula del Plano antes citado, y la Superficie del Remanente Catastral. surgido del mismo Plano, fue de: 23.062 m.2. En lo referido al punto C: Según el Plano de Mensura N° 61.708-11, el cual mensuraba el Padrón N° 72.750, consigna en caratula del Plano citado, una Superficie de “Según Mensura de: 2.287,2026m.2”.

En el alegato el actor dice que la demandada reconveniente pretende que se expropie un supuesto remanente de 4.000 m² que fueron acrecentados al terreno por accesión, aludiendo a la existencia de “aluvión”, precisando que es “artificial”, en tanto al haberse efectuado un puente se cambió el cauce del río y por eso se habría incrementado el terreno.

En este sentido, advierto que le asiste razón a la parte actora en su planteo en tanto del informe de dominio, como los planos técnicos y la propia ley expropiatoria, surge que la superficie a expropiar ascendía a **6.655,9868 m²**, recayendo sobre la demandada la carga de acreditar fehacientemente la titularidad registral del supuesto remanente de terreno cuya expropiación inversa reclama. No basta la sola mención de un incremento por aluvión; es imperativo demostrar que dicho excedente se ha consolidado legalmente bajo su dominio para ser objeto de expropiación.

A ello, agrego que la actora alegó que la reconveniente no acreditó los extremos del artículo 8 de la Ley 5006 respecto a la fracción de terreno no expropiada. Al respecto, corresponde señalar que en los casos en la parte de un inmueble sin expropiar fuera inadecuada para un uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble, tanto en el supuesto de avenimiento expropiatorio como en sede judicial. En los terrenos urbanos se considerarán sobrantes inadecuados los que por causa de la expropiación quedaren con frente, fondo o superficies inferiores a lo autorizado para edificar por las ordenanzas o usos locales, mientras que tratándose de inmuebles rurales, en cada caso será determinada la superficie inadecuada en función del concepto de unidad económica agraria, conforme al régimen jurídico vigente en la Provincia.

De las constancias del expediente surge que el perito sorteado Marcelo Iván Gerardi Amengual señaló en el CPD4 que “El terreno remanente es un relleno compactado, de forma irregular y lo atraviesan dos canales de desagüe que desembocan al lecho del río. Los límites actuales son: al Norte la Au. Juan Domingo Perón, al Este la Av. Costanera o Ruta Alternativa, al Sur Av. De las Industrias y hacia el Oeste el lecho del Río Salí. Se encuentra a escasos metros del lecho del Río, las crecidas dependen del caudal aportado por el Río Loro y los canales de desagüe que desembocan en el mismo. El terreno tiene valor económico en el mercado debido a las dimensiones del mismo y la posibilidad de emplazar cualquier proyecto civil o comercial tomando las medidas necesarias de defensa contra el posible avance del Río. Tiene el mismo valor que los terrenos linderos y como se observa hay construcciones en dichos linderos por lo que le da el valor económico mencionado. En la porción de terreno remanente pueden construirse viviendas y/o edificaciones comerciales y/o galpones y/o es apto para fines comerciales, ya que en la zona próxima hay construcciones similares. El municipio debería autorizar la construcción por ser parte de una parcela Registrada y debido a que hay precedentes de construcciones sobre la vera del Río”.

A su vez, tengo en cuenta que el perito señaló que “De acuerdo a lo observado en el terreno y cotejando con la documentación existente en autos, se estima que la actora debió considerar para la expropiación las dimensiones reales del terreno ya que el límite al Oeste era el Río Salí y no hacerlo sobre las medidas del plano de mensura ya que el mismo no contempla la variación de la medida determinada por el lecho del río, pudiendo ser esta a favor o en contra del propietario del terreno, o bien expropiar solo la zona que se utilizaría para hacer las obras de bifurcación y dejar el remanente a disposición del propietario del terreno original”.

En este punto, destaco que la pericia fue impugnada por la actora citando el artículo 62, inc 2, de la ley 5006 en cuanto indica que “procede la Acción de Expropiación Irregular cuando de hecho un cosa mueble o inmueble resulta indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales” y alegando que al tener el terreno un valor económico, conforme lo manifiesta el perito, y no existiendo impedimento para disponer del inmueble, es que no se configura

el supuesto previsto en el artículo.

Por su parte, la reconveniente solicitó aclaraciones en lo referente a la “Expropiación Irregular”, señalando que ciertos puntos de pericia se encuentran parcialmente contestados, “en el sentido que el experto NO indicó a cuanto ascendería la tasación de la porción de terreno remanente al día de la fecha y teniendo en cuenta los valores del mercado”. A lo que el expertiz respondió “Como ya expuse en el informe, para determinar el valor exacto es necesario practicar una mensura para poder contar con la superficie exacta a tasar, pero en esta ocasión, tomé con medidas de fotos satelitales determinando una superficie remanente hacia el oeste colindando con el Río Salí de 20.000 m2 aproximadamente, valor que vamos a tomar para la valuación de dicho remanente. $20.000 \text{ m}^2 \times \$ 9.366/\text{m}^2 = \$ 137.320.000,00$ Pesos Ciento treinta y siete millones trescientos veinte mil” y adjuntó una fotografía satelital que da cuenta de ello.



Al respecto, destaco que la superficie sombreada en amarillo es la considerada como remanente y que pertenece al padrón 72750, la superficie sombreada en azul es la expropiada por la DPV.

En este punto, preciso que resulta claramente aplicable lo dispuesto en el art. 62, inc. 2, de la Ley expropiatoria citada, en tanto el remanente claramente tiene valor económico y su titular puede

disponer libremente del mismo en atención a las medidas de dicho inmueble.

En este sentido, preciso que de la inspección ocular efectuada en fecha 29/04/2024 en el cuaderno de prueba D5 surge que el encargado Mayor Zamorano se constituyó en Av Las Industrias S/N, El Corte, Alderetes, Tucumán, en compañía de María José Cisneros Cortés, siendo recibidos por el Sr. Pereyra Raúl DNI 12.068.182, quien manifestó ser el dueño del inmueble. Se observa una vivienda de machimbre y material al ingreso de la misma se observa un dormitorio, una cocina comedor, una oficina y un baño . También se encuentra una fábrica de alimentos balanceados para perros, en la parte de atrás la propiedad tiene una medida de 40 x 60 mts aproximadamente, al este colinda con Fidensa S.A. y al Oeste con un terreno que sería de la Dirección Provincia de Vialidad, el inmueble estaría a 700 mts del Río Salí.

Al respecto, se ha señalado que la expropiación irregular o inversa “tiene por objeto obligar al expropiante a consumir la expropiación y a pagar la indemnización al expropiado que, de alguna manera, padece una situación total o parcial de indisponibilidad en el goce de su propiedad afectada a la expropiación que se demora” (Bidart Campos, op. cit.). Tiene dicho esta Corte: “Ahora bien, dado que lo discutido en autos refiere la procedencia de la acción de expropiación inversa o irregular, es dable recordar que Miguel S. Marienhoff ha manifestado que la procedencia de dicha acción requiere la concurrencia simultánea de dos requisitos inexcusables: a- que el bien o cosa haya sido objeto de una declaración legislativa de utilidad pública a efectos de su expropiación, pues sin esa declaración no podría haber expropiación de tipo alguno; y b- que el Estado se haya apoderado o posesionado indebidamente de un bien o cosa declarado de utilidad pública o le imponga al titular de tal bien o cosa una indebida restricción o limitación que importen una lesión a su derecho de propiedad (Cfr. Marienhoff, Miguel S., Tratado de Derecho Administrativo, T. IV, pág. 362). Tales presupuestos guardan relación con las exigencias legales previstas en el art. 62 de la Ley N° 5.006 que rige la materia expropiatoria en la Provincia” (CSJT, “Complejo Agroindustrial San Juan S.A. vs. Provincia de Tucumán s/ Expropiación inversa o irregular”, sentencia N° 1114 del 19/12/2013)... En sentido similar, se ha dicho que “en su esquema-tipo, esta 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 implican desposeer al expropiado, ocupar el bien, o meramente impedir el libre ejercicio y la disponibilidad plena de la propiedad afectada” (Bidart Campos, op. cit.)” (CSJT, Sala Civil y Penal, Expte: 3961/15 Sentencia n° 282 del 20/05/2020).

En mérito a todo lo anteriormente expuesto, cabe concluir que la no se encuentra acreditado que la decisión de expropiar una franja del inmueble y no su totalidad trasunte una conducta del expropiante tendiente a “desposeer al expropiado, ocupar el bien, o meramente impedir el libre ejercicio y la disponibilidad plena de la propiedad afectada”, en tanto no se verifican los extremos previstos en el art. 62 de Ley n° 5.006, ya que el expropiante cumplió con el pago de la respectiva indemnización de lo expropiado, el reconviniente puede disponer del remanente inmueble y no acreditó que la expropiación le hubiera producido una lesión a su derecho de propiedad en atención a lo expresamente señalado en la pericia en cuanto el terreno tiene el mismo valor económico en el mercado que los lotes linderos y a lo indicado en cuanto a que debido a las dimensiones del mismo y a la posibilidad de emplazar cualquier proyecto civil o comercial (viviendas y/o edificaciones comerciales y/o galpones y/o es apto para fines comerciales), ya que en la zona próxima hay construcciones similares, tomando las medidas necesarias de defensa contra el posible avance del Río.

Finalmente, destaco que resulta un impedimento sustancial para la procedencia de la acción que no se encuentre acreditada la titularidad dominial del demandado sobre la fracción que pretende someter a expropiación irregular. Al no haber probado ser el titular registral del remanente cuya

expropiación inversa solicita.

8. Costas. Respecto la acción expropiatoria y a la expropiación inversa o irregular corresponde aplicar la regla general del art. 61 CPCCT que impone las costas del juicio se carguen al vencido, es decir, Rodolfo Rodríguez e Hijos SRL.

9. Honorarios. Reservo pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la demanda de expropiación regular deducida por la Dirección Provincial de Vialidad en contra de Rodolfo Rodríguez e Hijos SRL, conforme lo considerado.

2) PREVIO PAGO de la suma indemnizatoria y del costas del juicio, **DECLARAR TRANSFERIDA** a la accionada la fracción de 6.655,9868 m² con las siguientes medidas 3-4: 82,30 m, 4-5:26,07 m, 5-6: 19,90, 6-1: 118.20 m, 1-2 108,25 m, 2-3: 111,40 m. de superficie correspondiente al inmueble ubicado en Localidad de Alderetes- Dpto. Cruz Alta, Tucumán, afectado por la expropiación para Intersección variante de ruta provincial 304 e identificado con Padrón 72.750 Circ I Sec K. Lam 167, Parc 480 Mat/Ord 256/28, inscripto en la Matrícula Registral A-11467 (Dpto Cruz Alta). Oportunamente, EXPÍDASE TESTIMONIO.

3) HACER LUGAR A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCION, interpuesta por la actora Dirección Provincial de Vialidad en contra de la reconveniente Rodolfo Rodríguez e Hijos S.R.L., atento a lo considerado. En consecuencia, **NO HACER LUGAR** a la reconvenición de expropiación irregular deducida por Rodolfo Rodriguez e Hijos S.R.L., en contra de la Dirección Provincial de Vialidad, conforme lo ponderado.

4) COSTAS, conforme lo considerado.

5) RESERVO PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER.^{MACS}

Actuación firmada en fecha 30/12/2025

Certificado digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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