

Expediente: 27/23

Carátula: SUPERIOR GOBIERNO PROV. DE TUCUMÁN C/ SANCHO MIÑANO MARIA INES DEL VALLE S/ EXPROPIACION

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 20/03/2025 - 04:34

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

23083709839 - GIRAUDO, ROGELIO ESTEBAN-PERITO

20169329703 - JIMENEZ, ISAIAS ALEJANDRO-DEMANDADO

20169329703 - JIMENEZ SANCHO MIÑANO, MARIA EUGENIA-DEMANDADO

20169329703 - JIMENEZ, JUAN PABLO-DEMANDADO

20169329703 - JIMENEZ, JORGE HERNAN-DEMANDADO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

90000000000 - SANCHO MIÑANO, MARIA INES DEL VALLE-DEMANDADO

30675428081 - SUPERIOR GOBIERNO PROVINCIA DE TUCUMÁN, -ACTOR/A

20169329703 - JIMENEZ SANCHO MIÑANO, EXEQUIEL-DEMANDADO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 27/23



H3080093220

**CAUSA: SUPERIOR GOBIERNO PROV. DE TUCUMÁN c/ SANCHO MIÑANO MARIA INES DEL VALLE s/ EXPROPIACION EXPTE: 27/23. Civil CJM.-**

Monteros, 19 de marzo de 2025.-

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver los presentes autos caratulados: “Superior Gobierno Prov. de Tucumán c/ Sancho Miñano MaríaInés del Valle s/ Expropiación”, Expte. N° 27/23, de cuyo estudio,

### RESULTA:

1- Que en fecha 05/03/23 se presenta el letrado Horacio A. Geria Lépure, en su carácter de apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (en adelante SGPT) e inicia juicio de expropiación en contra de la Sra. María Inés del Valle Sancho Miñano (Libreta Cívica N° 1.622.871) y/o contra sus sucesores o quienes resulten actuales propietarios, titulares de dominio o terceros que se creyeren con derecho sobre el inmueble objeto de la Ley N° 9504.

Manifiesta que, de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la Ley N° 5006 (Ley Provincial de Expropiaciones), viene a hacer efectiva la Ley Provincial N° 9504.

Transcribe el art. 1 de la Ley N° 9504, que declara de utilidad pública y sujeto a expropiación una fracción del inmueble ubicado en la localidad de Famaillá, departamento Famaillá, compuesto con las siguientes medidas y linderos: Norte: Línea quebrada de 58,14 m. y 39,99 m. y (con martillo en contra), con propietarios varios; Sur: 60,77 m. con Avenida Hipolito Irigoyen; Este: 66,99 m. con calle Miguel de Azcuénaga; y oeste de Línea Quebrada de 65,12 m., 32,37 m. y 18,54 (con martillo a favor), con Escuela Juan Lavalle, identificado con la Sgte. Nomenclatura Catastral: Padrón N°

378.589, Circunscripción 1, Sección A, Manzana 33/39, Parcela 1 C, Matrícula 6278, Orden 3721, inscripto en el Registro Inmobiliario con la Matrícula Registral F-10892, con una superficie de 5385.6957 M2.

Señala que, a la fecha, el inmueble se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario de esta provincia a nombre de “Sancho Miñano María Inés del Valle”, argentina, viuda, Libreta Cívica N° 1.622.871, con domicilio en Pasaje Hernán Cortez N° 3424, Departamento Famaillá, según consta en los informes del expediente administrativo que adjunta.

También, transcribe los arts. 2 y 3 de la ley invocada (Ley 9504), en los que se establece que el inmueble descripto será destinado a regularizar la situación dominial donde funcionan los establecimiento escolares Escuela Primaria “General Lavalle” y las escuela de Nivel Inicial “General Lavalle”, construidas en el marco del “Programa Nacional 700 escuelas” y el “Programa Nacional Más Escuelas” implementados por el Ministerio de Educación de la Nación y de planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Asimismo, se faculta al Poder Ejecutivo a prescindir del procedimiento Administrativo de Avenimiento Expropiatorio, conforme lo dispuesto en el art. 14 de la Ley N° 5006.

Reproduce los arts. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la parte resolutive del decreto N° 382/1 FE y explica que, mediante Acta N° 3949 de fecha 29/07/2022, la Comisión de Tasaciones ha fijado el monto indemnizatorio en la suma de \$23.000.000 (pesos veintitrés millones).

Asegura que el trámite administrativo de expropiación ha sido cumplido mediante Expte.Administrativo 319/170/DJ/2022 y agregados y que la suma indemnizatoria mencionada será depositada a la orden del juzgado interviniente a nombre de los autos del rubro, debiendo ordenarse la apertura de una cuenta judicial en el Banco Macro S.A., a tal fin.

Advierte que la urgencia de contar con la posesión del inmueble a expropiar, con el fin de ser utilizado, de acuerdo con lo expresado en la ley, se prescinde del proceso de avenimiento y se instruye a Fiscalía de Estado para que inicie la acción judicial expropiatoria y solicite la inmediata posesión del inmueble.

Pide que, una vez realizado el depósito por la suma total de \$23.000.000, se le haga entrega de la posesión. Teniendo en cuenta lo establecido en el art. 33 de la Ley N° 5006, estando cumplidos los extremos previstos en los incs. 1 y 2 del art. 31 de dicha norma y resultando menester que la Provincia pueda contar con la inmediata posesión del inmueble, solicita que esta suscribiente resuelva este pedido, con habilitación de días y horas, y que la posesión le sea entregada por intermedio del Juzgado de Paz de Famaillá.

Por último, ofrece prueba, pide se tenga por cumplidos los recaudos exigidos para el caso de expropiación, se haga entrega de la posesión del inmueble a su mandante, se corra traslado de la demanda y, oportunamente, se haga lugar a la misa, en la extensión y con los alcances requeridos.

2- En fecha 16/03/23 la Sra. actuaría -dando cumplimiento con punto V de proveído del 05/03/23- informa que se procedió a la apertura de una cuenta judicial a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro. En informe actuarial del 18/05/23, deja constancia que en la cuenta perteneciente a los autos del rubro se encuentra depositada la suma de \$23.000.000, ordenándose en consecuencia, se libre oficio al Banco Macro S.A. a los efectos de que dicho monto sea colocado en plazo fijo a 30 días con renovación automática, debiendo la entidad bancaria rendir informe mensual. El 23/05/23 el banco oficiado informa el cumplimiento de la manda.

El 09/06/23 comparece el Dr. Geria Lepore Horacio y presenta copia certificada del Expte. administrativo N° 319/170/DJ/ 2022, que se reserva en la caja fuerte del Juzgado.

En fecha 12/06/23 se ordena librar mandamiento al Juzgado de Paz de Famaillá para que, con habilitación de días y horas, realice una inspección ocular. En igual fecha, se dispone librar oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia a fin de que procedan a registrar la anotación preventiva de la litis y la indisponibilidad e inembargabilidad del inmueble objeto de este juicio.

El 22/06/23 se recepciona oficio del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del Centro Judicial Capital (CJC) a fin de que se de cumplimiento con la resolución de fecha 20/06/23, dictada en los autos "Sancho Miñano María Inés del Valle s/ Prescripción adquisitiva s/ Incidente de ejecución de honorarios s/ Especiales fuero de atracción", Expte. N° 1345/15-I3, en la que se hace lugar a la medida cautelar de embargo solicitada por la letrada Eugenia Ester Silveti Pérez, por derecho propio, por la suma de \$1.677.729,71 con más el 10% de ese monto en concepto de aportes de la ley 6059 y con más el importe de \$503.319 por acrecidas provisorias, sobre los fondos depositados en este juicio.

El 26/06/23, dando cumplimiento con la medida dispuesta por la Jueza de Familia, se procede a la apertura de una nueva cuenta judicial en estos autos y se ordena al Banco Macro S.A. transferir de la cuenta judicial original (expropiación) a esta nueva cuenta (embargo) la suma total \$2.348.821,68 y su colocación en plazo fijo a 30 días con renovación automática, debiendo rendir a este juzgado un informe mensual. El 24/07/23 el banco oficiado acredita haber dado cumplimiento con la manda.

En fecha 28/06/23 del Juzgado de Paz de Famaillá remiten informe sobre la inspección ocular realizada a fin de constatar la situación del inmueble objeto de la presente acción, donde el funcionario actuante deja constancia de que el día 16/06/23 se constituye en el inmueble y que este se encuentra ocupado en sentido este - oeste (Azcuénaga hacia Lavalle) por escuela de Nivel Inicial y por parte de la escuela primaria y procede a describir en detalle la distribución y acceso a los establecimientos educativos, lo que será analizado más adelante.

En fecha 24/07/23, el letrado apoderado del SGPT -cumpliendo con proveído del 03/07/23- ingresa escrito pidiendo que, atento al resultado de la inspección ocular, se tenga por no solicitada la entrega de la posesión. Por decreto de igual fecha, se tiene presente la aclaración formulada por SGPT y se ordena correr traslado de la demanda.

El 04/08/23 se recibe rogativa del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del CJC, solicitando se informe el estado procesal de estos autos y se transfieran las sumas embargadas en concepto de planilla de actualización de honorarios presentada por la letrada Eugenia Ester Silveti Pérez a la cuenta judicial abierta a nombre de dicho juzgado y como perteneciente a los autos del rubro ("Sancho Miñano María Inés del Valle s/ Prescripción adquisitiva s/ Incidente de ejecución de honorarios s/ Especiales fuero de atracción", Expte. N° 1345/15-I3).

En fecha 07/09/23 se agrega constancia del Registro Inmobiliario sobre la inscripción definitiva de la anotación preventiva de litis.

El 07/10/23 se presenta la Dra. Eugenia Silveti Pérez, por derecho propio, y procede a informar el fallecimiento de la Sra. María Inés del Valle Sancho Miñaño y el inicio del proceso sucesorio con su carátula, N° de expte., juzgado en el que tramita y los datos de las personas declaradas herederas de la causante.

El 10/10/23 se libra oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del Centro Judicial Capital a fin de que se remitan los autos caratulados: "Jiménez Juan Carlos - Sancho

Miñano María Inés s/ sucesión", Expte n°5607/11, o se informe sobre su estado y los datos herederos declarados, si los hubiere. El expediente solicitado es recepcionado (03/11/23), digitalizado y agregado a estos autos en actuación del 10/11/23. Devolviéndose a origen.

3-En fecha 19/10/23 se presenta el letrado Rafael Alejandro Carranza como apoderado de los Sres. Jorge Hernán Jiménez, Juan Pablo Jiménez, María Eugenia Jiménez Sancho Miñano, Isaías Alejandro Jiménez, Exequiel Jiménez Sancho Miñano y contesta demanda.

Sostiene que la titularidad dominial de sus mandantes sobre el inmueble objeto de expropiación surge de la escritura pública que adjunta, en la que consta que aquellos, mediante sentencia del 01/07/2013 y su ampliación del 28/05/2014, fueron declarados únicos y universales herederos, lo que acredita la legitimación activa a percibir el justiprecio indemnizatorio.

Agrega que, no obstante, ello, acompaña la partición extrajudicial realizada por escritura N° 219 de fecha 03/08/2023 ante el Escribano Fabian Navarro de Zavalía que, con todas las formalidades de la ley, denuncia de bienes y partición, acredita de modo inequívoco el dominio de sus mandantes, la actualidad del dominio y la inexistencia de gravámenes y otros derechos reales sobre el inmueble, aparte del ya registrado.

Al contestar demanda, señala que sus mandantes han tomado conocimiento de la existencia de este juicio en fecha reciente y de modo fortuito, por lo que vienen espontáneamente a contestar la demanda promovida por la Provincia de Tucumán.

Manifiesta que no cuestiona el acto expropiatorio en sí, en cuanto se sustenta en claras normas legales y no avizora ningún vicio o causal que puedan fundamentar la improcedencia sustancial de la expropiación. Que, encontrándose ante el ejercicio de facultades legítima por parte del Estado, en cumplimiento de expresas instrucciones de sus mandantes, viene a prestar conformidad con la procedencia sustancial de la acción lo que no implica, que dicha conformidad, se haga extensiva al monto indemnizatorio que ha depositado la actora y con el que pretende integrar definitivamente el justiprecio indemnizatorio.

Indica que la actora se encuentra en posesión del inmueble hace 18 años y ha efectuado el depósito por el monto sugerido por la Comisión de Tasación de la Provincia de \$23.000.000 calculada al mes de julio del año 2022.

Aprecia que dicha suma no es representativa del valor real del inmueble y, en cumplimiento de expresas instrucciones de sus mandantes, reclama la suma de \$120.000.000 (pesos ciento veinte millones) a la fecha de presentación de la contestación de demanda o la suma mayor o menor que resulte de la prueba o determine esta suscribiente en la sentencia de fondo o fije la Comisión de Tasaciones en la etapa procesal oportuna y que para ello esta magistrada debe instruir a dicha comisión a que fije los valores tanto a la fecha de la desposesión como a la fecha en que emita su dictamen.

Argumenta que es copiosa y unánime la jurisprudencia provincial y nacional en sostener que para preservar la intangibilidad en materia expropiatoria y ante el agudo proceso inflacionario existente debe, el órgano especializado, producir también una valuación a la fecha de su dictamen como representativa de valores más próximos a la sentencia y al cobro. Cita y transcribe jurisprudencia.

En cuanto a los intereses, afirma que deberán calcularse los intereses previstos en el art. 32 de la Ley 5006 desde la fecha de la desposesión -que se concretó en el año 2005 con la ocupación por parte de la Provincia y posterior construcción de los establecimientos educativos- hasta el efectivo e íntegro pago del justiprecio indemnizatorio. Asegura que la tasa debe ser la que resulte ajustada al

principio constitucional de la garantía de la propiedad y que asegure la incolumidad de la indemnización expropiatoria preservando a la misma del transcurso y los avatares del tiempo.

Invoca el inc. b del art. 770 del CCC, cita jurisprudencia y menciona que resulta congruente liquidar los intereses devengados desde la fecha de la desposesión y hasta el efectivo pago aplicando lo que se denomina una tasa de interés puro, es decir, el accesorio destinado a la retribución de la privación del capital despojado de otros componentes. Todo ello, sin perjuicio, que a la suma determinada han de adicionarse los intereses calculados a tasa activa hasta el momento del pago o la que resulte de la aplicación de los índices de referencia dolarizados conforme ha quedado solicitado.

Finalmente, hace reserva del caso federal, solicita se ordene la transferencia de la suma depositada con más los intereses generados al momento del vencimiento del plazo fijo, denuncia cuenta bancaria de titularidad del apoderado y ofrece prueba.

4- Por escrito del 06/11/23, el letrado apoderado del SGPT otorga dación en pago y presta conformidad en el pedido de la contraparte con respecto al retiro de los fondos.

En fecha 08/11/23 el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del CJC comunica y pide se dé cumplimiento con la ampliación de la medida cautelar de embargo dispuesta mediante sentencia de fecha 20/06/2023, hasta cubrir la suma de \$2.746.028,38 con más el 10% de ese monto en concepto de aportes de la ley 6059, a favor de la letrada Eugenia E. Silveti Pérez, por derecho propio, sobre los fondos depositados en este proceso.

Por providencia del 17/11/23 se dispone a librar oficios al Registro Inmobiliario de la Provincia a fin de que remita informe de dominio del inmueble objeto de litis y al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del Centro Judicial Capital para que informe el número de cuenta y CBU con el propósito de transferir los fondos que se encuentran depositados en estos autos y corresponden a la causante María Inés del Valle Sancho Miñano.

El Dr. Rafael Alejandro Carranza, por la parte demandada, interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra de los puntos IV, V y VI del proveído de fecha 17/11/23. Por sentencia interlocutoria N° 152 del 07/12/23 se resuelve rechazar el recurso de revocatoria interpuesto por el apoderado de la parte demandada, conceder el recurso de apelación interpuesto en subsidio y no imponer costas.

Por escrito del 15/12/23, la parte demandada, desiste del recurso de apelación concedido en subsidio y pide, entre otros, se libre oficio al Banco Macro para que proceda a desafectar el plazo fijo constituido en autos y luego se disponga la transferencia de las sumas de dinero dadas en pago por la actora, a la cuenta judicial abierta a nombre del proceso caratulado “Jiménez Juan Carlos - Sancho Miñano María Inés del Valle s/ Sucesión. Expte. N° 5607/11” que tramita ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del CJC cuyos datos denuncia (cuenta N° 562209558043305) .

Por oficio recepcionado el 24/11/23, el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del CJC solicita se dé cumplimiento a la ampliación del embargo dispuesto en fechas 20/06/23 y 01/11/23, hasta cubrir la suma de \$7.124.090,79 más el 10% de ese monto en concepto de aportes de ley 6059 con más la suma de \$1.068.613 en concepto de acrecidas a favor de la letrada Eugenia E. Silveti Pérez, por derecho propio, sobre los fondos depositados en este proceso.

Por decreto del 21/12/23 se ordena librar oficio al Banco Macro S.A a fin de que proceda a desafectar, a su vencimiento, los fondos depositados a plazo fijo en la cuenta judicial correspondiente a la indemnización por expropiación (constituido en fecha 22/05/2023 con los

fondos de la cuenta judicial N° 561809550568190).

El 27/12/23 se agregan informes actualizados de dominio y de inhibición del Registro Inmobiliario.

El 24/01/24, el letrado apoderado de la parte demandada reitera su solicitud de que los fondos acreditados en la cuenta judicial abierta en estos autos para el depósito de la suma por expropiación sean transferidos a la cuenta judicial abierta en el expte. N° 5607/11 a nombre del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. de Capital (cuenta N° 562209558043305).

En informe actuarial de fecha 25/01/24 se deja constancia que en la cuenta judicial de la expropiación (N° 561809550568190) existe la suma de \$39.459.394,56. Por decreto de igual fecha (25/01/24), se ordena librar oficio al Banco Macro S.A., sucursal Monteros, a fin de que transfiera desde la cuenta judicial de la expropiación a la cuenta judicial del embargo (N° 561809552576908) concedido a la Dra. Silvetti, la suma total de \$6.556.291,18 y colocar los mismo en el plazo fijo N° 20292773. Además, que los fondos remanentes de la cuenta judicial de la expropiación (N° 561809550568190) sean transferidos a la cuenta judicial perteneciente al expte. N°5607/11 abierta a nombre del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nominación del CJC (cuenta N° 562209558043305). El banco oficiado acredita el cumplimiento de la manda el 31/01/24.

5-En fecha 08/04/24 se abre la causa a prueba, se cita a las partes a audiencia de conciliación y proveído de pruebas. También, se libra oficio a la Honorable Comisión de Tasación de la Provincia a fin de que se expida sobre la tasación en los términos de los arts. 31, inc. 4 y 27 de la Ley 5006. Se ordena notificar a las partes para que en el plazo de 10 días hábiles propongan el representante que integrará la comisión de tasación.

El 23/04/24 se libra oficio al Banco Macro S.A. a fin de que proceda a desafectar, al vencimiento, el plazo fijo N° 20292774 constituido en fecha 21/07/2023 y el plazo fijo N° 20292823 constituido en fecha 31/01/2024 y proceda a acreditar los fondos en la cuenta judicial N° 562209558043305 abierta a nombre del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIIIa Nominación del CJC.

Por escrito del 30/04/24 la parte demandada denuncia como perito de parte ante la Honorable Comisión de Tasaciones, al Ing. Civil Geofredo Andrés Juan Alberto Rush.

El 16/05/24 el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del CJC pide se de cumplimiento con la resolución del 09/05/24 donde se resuelve ordenar el levantamiento parcial del embargo ordenado por decreto de fecha 24/11/24, el que se mantiene por la suma de \$ 1.000.000 con más el 10% de ese monto en concepto de aportes de ley 6059 y con más la suma de \$ 200.000 en concepto de acrecidas. Haciendo saber que ello queda condicionado al previo cumplimiento por parte del Banco Macro S.A. a lo ordenado por este Juzgado en proveído de fecha 23/04/2024. El banco oficiado da cumplimiento (con decreto del 23/04/24) el 22/05/24.

6-En fecha 19/06/24 se llevó a cabo la audiencia de conciliación y proveído de pruebas. En aquella oportunidad se determinó como hecho controvertido “a) Determinación del monto indemnizatorio a percibir por el titular de dominio que incluya el valor actual de aquel inmueble, como consecuencia de la expropiación de una fracción del inmueble ubicada en la localidad Famallá, Padrón: N°378.589; Circunscripción: 1; Sección: A; Manzana 33/39; Parcela:1C; Matricula 6278; Orden: 3721, e inscripto en el RegistroInmobiliario en la Matrícula Registral F-1089, identificada en el Plano de Mensura para Expropiación N° 85.288/22 de fecha 28/06/22 que posee una superficie total de 5385,6957 m2. b)- Intereses aplicables y fecha desde la cual deben calcularse.”; se proveyó la totalidad de la prueba y se notificó a las partes del plan de trabajo diseñado para su producción.

La audiencia de vista de causa tuvo lugar en fecha 26/12/24. En el marco de esta las partes presentaron sus alegatos de bien probado, se notificó la planilla fiscal, se ordenó la acumulación de los cuadernos de prueba al principal y los autos pasan a despacho para resolver el fondo.

El 26/12/24 se acumulan los cuadernos de prueba al principal.

El 05/02/25 el Dr. José Roberto Toledo acredita el pago de tasa de justicia y demás recaudos legales.

## **CONSIDERANDO:**

### **1- Pretensión y hechos controvertidos**

El Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, por medio de su letrado apoderado Dr. Horacio A. GeriaLépure inicia juicio de expropiación en contra de la Sra. Sancho Miñano María Inés del Valle, LC 1.622.871y/o contra sus sucesores o quienes resulten actuales propietarios, titulares de dominio o terceros que se creyeren con derecho sobre el inmueble objeto de la Ley N° 9504, declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación consistente en una fracción del inmueble ubicado en la localidad de Famaillá, departamento Famaillá compuesto con las siguientes medidas y linderos: Norte: Línea quebrada de 58,14 m. y 39,99 m. y (con martillo en contra), con propietarios varios; Sur: 60,77 m. con Avenida Hipolito Irigoyen; Este: 66,99 m. con calle Miguel de Azcuénaga; y oeste de Línea Quebrada de 65,12 m., 32,37 m. y 18,54 (con martillo a favor), con Escuela Juan Lavalle. Con una superficie aproximada: 5385.6957 M2. Identificado, en mayor extensión, con la Nomenclatura Catastral: Padrón N° 378.589, Circunscripción 1; Sección A; Manzana 33/39, Parcela 1 C, Matrícula 6278; Orden 3721 e inscripto en el Registro Inmobiliario con la Matrícula Registral F-10892.

Acompaña acta N° 3949 de la Comisión de Tasaciones (agregada en Expte. Administrativo 319/170/DJ/2022) que fijó el monto indemnizatorio del inmueble a expropiar en \$23.000.000, valor que fue depositado (cfr. informe actuarial del 18/05/23) y entregado a la parte demandada con los intereses generados por el depósito a plazo fijo, conforme surge de las actuaciones de fecha 23/05/23, 21/12/23, 25/01/24 y 31/01/24.

Por su parte, la parte demandada contesta demanda espontáneamente -por intermedio de su letrado apoderado, Dr. Rafael Alejandro Carranza- y manifiesta que no se opone a la declaración de utilidad pública, pero sí al monto indemnizatorio fijado por la Comisión de Tasación, por no ser representativa del valor real del inmueble, reclamando en su lugar la suma de \$120.000.000 a la fecha de la presentación del escrito de responde, a modo de preservar la intangibilidad en materia expropiatoria. Además, reclama se aplique una tasa de interés puro desde la fecha de la desposesión hasta el efectivo pago aplicando y, a la suma así determinada, adicionar intereses calculados a tasa activa hasta el momento del pago.

Así planteada la cuestión, analizaré las pruebas rendidas en autos para determinar si se han cumplido las exigencias legales para la procedencia de la expropiación y evaluaré, particularmente, si el monto indemnizatorio depositado en autos y entregado en pago a la demandada resulta ajustado a derecho.

### **2- Análisis de los requisitos de la expropiación**

La expropiación es un instituto de base constitucional que ha sido definido por Marienhoff como “el medio jurídico por el cual el Estado logra que un bien sea transferido de un patrimonio a otro por causa de utilidad pública, previa indemnización” (Marienhoff, Miguel S., “Tratado de Derecho Administrativo”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, Tomo IV pág. 105.).

Es una de las limitaciones al derecho de propiedad en el tiempo, y según la Corte Suprema de Justicia de la Nación se trata de "un fenómeno jurídico de conversión y sustitución de derechos del particular a favor de la comunidad, mediante el cual lo que se abona al expropiado no es el precio de la cosa expropiada, sino -como lo señala expresamente nuestra Constitución- el resarcimiento de un perjuicio, que consecuentemente resulta accidental y no permanente" (CSJN, Fallos 306:1409; 312:2444; 327:2584, entre otros). Sin embargo, la secuencia de actos o pasos a cumplir para hacer efectiva la expropiación, no tiene base constitucional sino legislativa, "pues tal como se desprende de la lectura del art. 17 Constitución Nacional, el Constituyente ha dejado librada al arbitrio del legislador la regulación de dicho procedimiento, regulación que deberá cumplir el resguardo de las pautas básicas brindadas por la Norma Fundamental en cuanto a que: (i) la calificación de utilidad pública del bien sea dispuesta por ley formal y (ii) la indemnización al expropiado se concrete de forma previa al perfeccionamiento de la expropiación" (Sánchez Caparrós, Mariana, "La desposesión, la indemnización previa y la transferencia de dominio del bien expropiado", La Ley Patagonia 2012 (agosto), 385. Cita Online: AR/DOC/4437/2012).

En el ámbito provincial, "las expropiaciones locales se rigen por las constituciones y las leyes provinciales, interpretadas y aplicadas por sus tribunales, sin perjuicio del ajuste indispensable a la constitución federal" (Cfr. Bidart Campos, Germán J., "Régimen constitucional de la expropiación", La Ley 144, 953, Derecho Constitucional - Doctrinas Esenciales Tomo III, 785. Cita Online: AR/DOC/3518/2008). En tal sentido, rige en Tucumán la Ley N° 5.006 (B.O. 12/10/1978), que establece dos mecanismos para llevar adelante la expropiación por causa de utilidad pública: por una parte, el denominado "avenimiento expropiatorio" (arts. 14 a 23) procedimiento administrativo de carácter "previo y obligatorio", y por otro lado el "Procedimiento judicial" (arts. 28 a 43).

En efecto, la "acción judicial expropiatoria", según el art. 28, deberá promoverse "1. Si no hubiere avenimiento en sede administrativa; 2. En el supuesto de excepción previsto en el artículo 14 (esto es, "casos de urgencia, fehacientemente fundamentados y acreditados, que hagan necesaria la posesión inmediata del bien a expropiarse"), este es el supuesto que se configuró en autos y que justificó la omisión del avenimiento.

En suma, para afirmar que la expropiación es legítima deben concurrir los siguientes elementos: a) La causa expropiante o fin de la expropiación; b) Los sujetos: expropiante y expropiado; c) el objeto de la expropiación; d) el procedimiento expropiatorio; e) La indemnización, que serán analizados a continuación.

### **2.1 Causa de utilidad pública**

Con respecto a la causa de utilidad pública, la Constitución Nacional, en su art. 17 establece como recaudo para la expropiación, la determinación de esta. Por otro lado, tanto la Ley Nacional N° 21.499, como la Provincial N° 5.006 utilizan la concepción de bien común para conceptualizar la calificación de utilidad pública. Este primer requisito para la procedencia de la acción expropiatoria se encuentra perfeccionado y acreditado en autos, toda vez que mediante Ley 9.504 se declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación la fracción de terreno antes descripta para ser destinada a regularizar la situación dominial del mismo, donde funcionan los establecimientos escolares Escuela Primaria "General Lavalle" y la Escuela de Nivel Inicial "General Lavalle", construidas en el marco del "Programa Nacional 700 escuelas" y el "Programa Nacional Más Escuelas" implementados por el Ministerio de Educación de la Nación y de planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

Cabe aclarar, además, que la parte demandada no formuló oposición contra la declaración de utilidad pública.

### **2.2 Sujetos activo y pasivo**

Tanto el sujeto activo como el pasivo de esta acción se encuentran perfectamente identificados. Por un lado (como sujeto activo) se presenta el SGPT y por el otro (sujeto pasivo) los herederos universales (declarados) de la única titular registral del inmueble a expropiar.

### **2.3 Objeto a expropiar**

Con respecto al objeto a expropiar, el mismo se trata de un inmueble que fue claramente determinado en los autos de referencia. Sus dimensiones y características surgen de las constancias de autos, especialmente del plano de mensura para expropiación N° 85.288/2022 que corre en el Expte. Administrativo N°319/170/DJ/2022.

### **2.4 Procedimiento administrativo**

Tal como se describió anteriormente, la parte actora acompañó, copias fieles del expediente administrativo N°319/170/DJ/2022 entre las cuales se encuentran: ley 9504 (fs. 02) por la cual se declara de utilidad pública el inmueble objeto de este juicio, identificado en mayor extensión, con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 378.589, Circunscripción 1; Sección A; Manzana 33/39, Parcela 1 C, Matrícula 6278; Orden 3721 e inscripto en el Registro Inmobiliario con la Matrícula Registral F-10892, con una superficie aproximada de 5385,6957 m2 (según plano de mensura de fs. 05). Expresando que el inmueble descripto será destinado a regularizar la situación dominial del mismo donde funcionan los establecimientos escolares Escuela Primaria “General Lavalle” y la Escuela de Nivel Inicial “General Lavalle”.

También, consta dictamen de Comisión de Tasaciones de Tucumán que fija el monto del inmueble a expropiar en la suma de \$23.000.000 al mes de julio de 2022 (fs. 10), plano de mensura para expropiación N° 85.288/2022 (fs. 05), informes del registro Inmobiliario (folio real en fs. 34), Decreto N° 382/1 (FE) (fs.60) que ordena expropiar el inmueble objeto de litis, prescindir para ello del procedimiento administrativo de avenimiento por razones de urgencia, conforme lo dispone el art. 14 de la Ley N°5.006 y autorizar a Fiscalía de Estado a iniciar la presente acción y al Servicio Administrativo Financiero de Fiscalía de Estado a emitir la correspondiente orden de pago por la suma de \$23.000.000 en concepto de indemnización a la orden del Juzgado que intervenga en los términos de los arts. 31 y 33 de la ley 5.006.

### **2.5 Indemnización**

Con respecto a la indemnización correspondiente a los titulares del inmueble, la Constitución Nacional establece que la adquisición del dominio sobre el bien desapropiado se haya subordinada a la condición de que el patrimonio de su propietario quede indemne, es decir, sin daño.

La indemnización importa una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al propietario en miras a la utilidad pública, y sólo quedará satisfecha cuando se restituye integralmente al propietario el mismo valor económico de que se lo priva y cubre, además, los daños y perjuicios que son consecuencia de la expropiación.

Conforme a ello, la indemnización expropiatoria debe ser, por mandato constitucional, previa, justa, conforme a las leyes nacional y provincial, única y en dinero en efectivo.

Como se dijo antes, la controversia en autos gira en torno a determinar el valor indemnizatorio del inmueble y los intereses aplicables, toda vez que la demandada se opuso a la tasación efectuada por la Comisión de Tasaciones. Así es que, a continuación, analizaré las pruebas tendientes a determinar dicho monto.

## **3- Análisis Pruebas rendidas en autos**

### **3.1 Inspección ocular**

En fecha 16/06/23, se realizó una inspección ocular en el inmueble objeto de litis, por el funcionario actuante del Juzgado de Paz de Famaillá, quien en su informe deja constancia que ese día se constituye en el inmueble indicado, que resulta coincidente con la copia de plano de mensura que se adjunta, inmueble que se encuentra ocupado en sentido este - oeste (Azcuénaga hacia Lavalle) por escuela de Nivel Inicial y por parte de la escuela primaria. Se indica que por intersección de calle Hipólito Yrigoyen y Azcuénaga se encuentra la entrada del Nivel Inicial, cuyo espacio ocupado, con sus medidas aproximadas, debidamente consignado en croquis ilustrativo que se adjunta al presente, la construcción existente tiene una superficie aproximada de 450 metros cuadrados, que se describe en detalle en el informe. Sobre el sector que corresponde a la escuela primaria, se señala que esta posee una superficie construida de aproximadamente 900 mts.2., que también se describe en detalle. Se hace constar que el sector ocupado por el Nivel Inicial y la escuela de Nivel Primario se encuentra delimitada con tela metálica y poste de cemento. También, apunta que en el lado norte de esta última superficie mencionada hay un sector donde linda con propiedades particulares que dan hacia la calle Congreso (su frente) y que el fondo de dicho terreno, por las medidas tomadas, estarían ocupando unos metros solamente de la superficie mencionada. Este sector referido está delimitado por construcción de material y tapia de gran altura. Además, informa que la escuela primaria cuenta con dos accesos de entrada, por calle Lavalle y calle Hipólito Yrigoyen.

### **3.2 Prueba documental**

#### **3.2.1 Expediente Administrativo**

Como se indicó antes, la parte actora ofreció como prueba el expediente administrativo N° 319/170/DJ/2022 que ya fue descripto en el punto 2.4.

### **3.3 Prueba informativa**

#### **3.3.1 Informe de la Secretaría de Educación, área construcciones Escolares**

Tanto la parte actora -en su cuaderno de prueba N° 2- como la demandada -en su cuaderno de prueba N° 2- solicitaron se libre oficio a la Secretaría de Educación, área Construcciones Escolares, a fin de que se informe si las Escuelas Primaria General Lavalle y Nivel Inicial General Lavalle, fueron construidas mediante el Programa Nacional 700 Escuelas y Programa Nacional Más Escuelas, indicando el año de construcción, el lugar donde fueron construidas y la fecha de inauguración de estas.

La prueba así ofrecida se encuentra acumulada en el CPA N° 2, donde el oficio volvió informado, en fecha 04/10/24 por las autoridades de la Subdirección de Coordinación Técnica de Infraestructura Escolar e indican que la Escuela Primaria General Juan Lavalle, CUE 9000890, ubicada en Hipólito Irigoyen y Lavalle, Famaillá, construida en el marco del Programa nacional 700 escuelas, inaugurada en el año 2007 y la Escuela Inicial General Juan Lavalle, CUE 9002177, ubicada en Hipólito Irigoyen y Azcuénaga, Famaillá, construida en el marco del Programa nacional MÁS escuelas, inaugurada en el año 2011. También, informan que ambas escuelas fueron construidas en el predio ubicado en calle Hipólito Irigoyen, entre Lavalle y Azcuénaga, expropiado parcialmente mediante Ley N° 7541 del año 2005. Y que, para completar la regularización dominial a favor del Gobierno de la Provincia, resta expropiar la parcela indicada en el proyecto de ley descripto a fs. 5 (que no acompaña).

#### **3.3.2 Plano de mensura para expropiación**

En el marco del cuaderno de prueba del actor N° 3 se agregó el Plano de Mensura para Expropiación N° 85.288/2022 - 11448/D-2022, que fuera remitido por la Dirección General de Catastro.

### **3.3.3 Informes de Boletines oficiales**

La parte demandada produjo parcialmente prueba informativa en su cuaderno de prueba N° 3, recepcionándose en fecha 25/06/24 la publicación del decreto 2061/1 (FE) del 05/07/2006 del Boletín Oficial de la Pcia. de Tucumán y en fecha 21/08/24 se remitieron publicaciones del 06/12/2005 y 14/12/2005 del Boletín Oficial de la República Argentina.

### **3.4 Prueba pericial de tasación del art. 31, inc. 4 de la ley 5.006**

Ambas partes ofrecieron prueba de tasación (la actora en el CPA N° 4 y la demandada en los CPD N° 1 y 2), siendo estas acumuladas en el cuaderno de prueba del actor N° 4.

Resulta que en fecha 27/11/24 la Honorable Comisión de Tasaciones de la Provincia (HCT) remite los informes técnicos periciales del Ing. Agrim. Santiago Báez, Ing. Civil Geofredo Rush y dictamen de la Comisión de Tasación s/Acta N° 4.001.

En su dictamen la HCT fija en la suma de \$181.643.400 al mes de septiembre del 2024 el monto total de la indemnización a abonar por la expropiación del inmueble en cuestión.

Corrido el correspondiente traslado a las partes, en fecha 04/12/24 el letrado apoderado de la demandada manifiesta no tener objeciones respecto a la suma fijada al mes de septiembre de 2024 y que tampoco realizará observaciones tendientes a suplir la omisión de la HCT de no expedirse sobre el valor locativo del inmueble expropiado.

De este modo, el dictamen de la HCT no se encuentra impugnado en autos. Es más, resulta menester señalar, en esta oportunidad, que, al momento de expresar sus correspondientes alegatos, las partes fueron coincidentes en indicar a la suma determinada por la HCT como la procedente para la indemnización en litigio.

### **3.5 Prueba pericial de tasación por perito de la CSJT**

En el cuaderno de prueba de la parte accionada N° 2, esta ofreció y produjo prueba pericial de tasación, siendo sorteado el Ing. Civil Rogelio Esteban Giraudo, quien en su informe técnico presentado el 28/09/24 -que no se encuentra impugnado por ninguna de las partes- sostiene que el valor actual aproximado del terreno de la escuela es U\$S 172.288 y que el valor locativo actual es U\$S10.337,28 (por año) y U\$S861,44 (por mes). Al respecto, explica que: “La elección de una tasa moderada de capitalización del 6% para estimar el valor locativo del terreno en cuestión se basó en el criterio del Perito al analizar las diversas variables y factores del mercado inmobiliario de Famaillá.”.

Finalmente, concluye que “El valor locativo mensual actual estimado del terreno en cuestión (VLo), es U\$S861,44; a diciembre de 2005 (VLhist), es U\$S547,64.”.

Cumplido el correspondiente traslado a las partes, el letrado apoderado del SGPT ingresa escrito el 14/10/24, donde formula ciertas observaciones referidas a la pretensión de la contraparte con el ofrecimiento y producción de esta prueba, más no realiza pedido de aclaratoria y/o impugnación concreta al informe técnico presentado por el Ing. Rogelio Esteban Giraudo.

En fecha 23/10/24 el Dr. Rafael Carranza, por la parte accionada y en respuesta al escrito del Dr. Horacio A. GeriaLepore, procede a advertir que las manifestaciones de la actora constituyen una mera discrepancia con los términos del ofrecimiento probatorio, lo que se encuentra consolidado y consentido. Sin embargo, no realiza reparo alguno a las conclusiones arribadas por el experto.

Así las cosas, es necesario subrayar que esta prueba no se encuentra impugnada y que, en el momento de exponer los alegatos de bien probado, el Dr. José Roberto Toledo, como apoderado de la parte demandada, explicó que la prueba del valor locativo ha sido solicitada para demostrar la tasa de interés y no para probar daños y perjuicios.

Cabe agregar que esta cuestión fue aclarada al iniciar la primera audiencia celebrada el día 19/06/24 en presencia de los apoderados de ambas partes, cuya videograbación se encuentre agregada a estos autos en actuación del 19/06/24, a la cual me remito en honor a la brevedad.

#### **4- Solución del caso**

Del análisis de las pruebas y de la postura asumida por cada una de las partes a lo largo del proceso, resulta que estas están de acuerdo en que la indemnización fijada por unanimidad por la HCT de \$181.643.400 al mes de septiembre del 2024, es la adecuada y justa para el caso.

Se suma a ello, el dictamen emitido por la HCT tuvo en consideración los informes técnicos periciales confeccionados por los ingenieros propuestos y representantes de cada parte (expropiada y expropiante) y que los valores proyectados por ambos profesionales fueron semejantes o muy próximos.

Al respecto de la cuestión en análisis, el criterio rector de la Corte Nacional establece que debe estarse a las conclusiones del Tribunal de Tasaciones, salvo que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiestos en la determinación de los valores debido a 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: 302:1052; 326:2451; 328:3887 y 329:5793, entre otros).

En efecto, no existen evidencias de errores o arbitrariedades en el dictamen de la HCT, el informe tomado como referencia ostenta un alto grado de convicción. por el contrario, ambas partes litigantes se manifestaron de acuerdo con sus conclusiones. Siendo ello así, constituye fundamento idóneo para fijar el valor de la tierra expropiada considerando su valor real, por aplicación del principio de "justa indemnización", que se traduce en una reparación justa, actual e integral del bien expropiado.

En definitiva, corresponde fijar como monto indemnizatorio del inmueble objeto de litis, la suma de \$181.643.400 al mes de septiembre del 2024.

#### **5- Fecha de desposesión**

Sobre la fecha de desposesión, es preciso decir que ambas partes litigantes reconocen que la desposesión data del año 2005. Así, el letrado Geria Lepore -al alegar- sostuvo que, en el año 2005, en virtud de una ley, el Gobierno expropió parte de un inmueble mayor, generando una superposición de padrones e indicó que la expropiación que origina estos autos se realizó para la regularización dominial del inmueble. Por su parte, los letrados apoderados de los demandados, al ofrecer prueba y al momento de alegar, señalaron como año de la desposesión, el 2005.

Esta última afirmación fue confirmada por las pruebas rendidas en autos, pues a fs. 40 del expediente administrativo N° 319/170/DJ/2022, consta que la desposesión se llevó a cabo a instancias de la ley 7.541 del año 2005, a raíz de la cual se instrumentó el expediente administrativo de expropiación N° 9687/377/HL/2005 que concluyó con la registración de la superficie de 4.330,9090 m2 en la matrícula registral F-9999 que incluía el inmueble objeto de litis. A su vez, del informe remitido por el Boletín Oficial de la Provincia, surge que en fecha 25/07/2006 se publicó: "DECRETO N° 2.061/1 (FE), del 05/07/2006. Expte. N° 9687/377-HL-05. --- Apruébase el

Avenimiento Expropiatorio sobre un inmueble de 4.321,5825 m<sup>2</sup> de superficie (según plano de mensura), de propiedad de los herederos de Francisco Gregorio Orcajada, ubicado en calles Hipólito Irigoyen esquina Lavalle, de la ciudad de Famaillá, Departamento de Famaillá, destinado a la construcción de un nuevo edificio para la Escuela General Lavalle, e identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón 377761 - Circ.: 1 - Sec: A, Manz. o L: 33/39- Parc.: 1 A - Mat./Ord. 6278/370 - Reg. Inm.: L: 45- F° 149 - S: BAño 1.928, ello, en virtud de lo considerado y a las constancias obrantes en autos.”.

Además, desde la Subdirección de Coordinación Técnica de Infraestructura Escolar informaron que las Escuelas Primaria General Juan Lavalle e Inicial General Juan Lavalle fueron inauguradas en los años 2007 y 2011 respectivamente y que ambos establecimientos escolares fueron construidos en el predio ubicado en calle Hipólito Irigoyen, entre Lavalle y Azcuénaga, expropiado parcialmente mediante Ley N° 7541 del año 2005.

Lo expuesto, me permite tener como fecha de desposesión el día 18/05/2005, fecha en que se cumplen ocho días desde la publicación de la Ley Provincial N° 7541 (art. 2 del Código Civil de Vélez Sarsfield), la que fuera publicada el 10/05/2005 (cfr. el sistema de consulta de leyes de la Honorable Legislatura de Tucumán: <https://www.legislaturadetucuman.gob.ar/leyesydecretos/>) - (art. 2 del Código Civil de Vélez Sarsfield).

Por lo que estimo corresponde considerar que en esa fecha ocurrió la desposesión jurídica de la fracción en cuestión y no la fecha de aprobación del plano de mensura para expropiación N° 85.288/22, Expte. N° 2022011448, del día fecha 28/06/22.

Es que no puedo dejar de considerar que si bien la parte actora ha justificado la expropiación mediante la invocada necesidad de regularizar una situación de superposición parcelaria surgida a raíz de la Ley Expropiatoria N° 7541 (cuya fecha de aprobación de plano se desconoce, al no haber sido acreditada en estos autos). Lo cierto (y acreditado en autos) es que el presente proceso se ha iniciado mas de 15 años después (con la sanción de la ley N° 9504 el 10/03/2022) de la fecha en que la demandada fue desposeída de hecho del inmueble objeto de litis. Prueba de ello es la existencia constatada de dos escuelas en aquel lugar que fueron construidas luego de que la Sra. Sancho Miñano fuera desposeída e inauguradas en los años 2007 y 2011, conforme lo analizado anteriormente.

## **6- Pago, imputación e intereses**

Establecida la indemnización expropiatoria a la fecha más próxima a la presente sentencia, corresponde, en este punto, aplicar lo dispuesto en el art. 32 Ley 5006 en tanto dispone que: “Para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 31, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante hasta el momento del efectivo pago. En tal caso, los intereses se liquidarán a la tasa anual que corresponda, desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según sea el caso”.

En cuanto a la interpretación del citado artículo, nuestro máximo Tribunal ha dicho que: “La mora en el pago en que incurrió el Estado, al no cumplir la exigencia constitucional de que la indemnización debe ser previa al acto expropiatorio, en modo alguno puede beneficiar al expropiante moroso que dejó de cumplir su deber”. Asimismo, estableció como doctrina legal que “Es arbitraria, y por ende es nula, la sentencia que determina el monto indemnizatorio por expropiación a la fecha de la desposesión, sin atender a las particulares circunstancias del caso y omitiendo efectuar una interpretación sistémica y armonizante de la totalidad de los preceptos legales, de manera que resulte conformes con los principios y reglas constitucionales en la materia” (CSJT. Juicio: “García

Antonio vs. Provincia de Tucumán s/ Expropiación”, Expte. N° 2508/11, Sent. N° 1316 de fecha 01/10/2024).

En otro precedente, nuestra Excma. Corte sostuvo que “habiéndose fijado la indemnización expropiatoria a la fecha más próxima a la sentencia, la que refleja su valor real con más el interés puro del 6% desde la fecha de la desposesión y con más intereses a tasa activa desde la fecha consignada, la misma resulta ajustada a derecho.” (CSJT. Juicio: “Calpini Gramajo Desideria Victoria Antonia María Camila vs. Provincia de Tucumán s/ Expropiación inversa o irregular”, Sent. N° 33 de fecha 07/02/2020).

Por otro lado, tengo presente que en lo que respecta a los intereses, la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II del CJC, sostuvo que «corresponde hacer lugar parcialmente a la crítica formulada por la demandada en cuanto se aplica tasa activa desde la fecha de la desposesión. Ello por cuanto existe consenso en señalar que “mientras la obligación sea de valor y no haya mutado su naturaleza a dineraria, por vía de la cuantificación en dinero que prevé el art. 772, debe aplicarse una tasa de interés puro, que tradicionalmente ha sido estimada entre el seis y el ocho por ciento anual pero que “una vez que el valor es cuantificado en dinero y la deuda convertida por vía de modificación de su objeto en dineraria, se aplica una tasa de interés bruto, que incluye entre sus componentes a la prima por depreciación de la moneda”” (Pizarro, Ramón D., “Los intereses en el Código Civil y Comercial”, LL 2017-D, 991)... En consecuencia, compartiendo el criterio sentado por la Corte Suprema de Justicia al respecto en el caso análogo citado ut. Supra (sent. N 33 del 07/02/20) fijada la indemnización expropiatoria a la fecha más próxima a la sentencia, la que refleja su valor real con más el interés puro del 8% desde la fecha de la desposesión (27/11/69) y con más el interés equivalente a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde la fecha del dictamen de Tasación hasta su total y efectivo pago, es lo que resulta ajustada a derecho» (CCCC- Sala 2. Juicio: “Ramasco Padilla Jorge Eduardo c/ Municipalidad de San Miguel de Tucumán s/ Expropiación”, Expte. N° 3480/19, Sent. N° 796 de fecha 14/11/2024).

Los precedentes citados, analizados en conjunto con las particulares circunstancias de este caso, que dan cuenta -como se dijo antes- de una desposesión muy distante en el tiempo a la fecha de la determinación del monto indemnizatorio, me persuaden al respecto de la necesidad de aplicar -a la suma indemnizatoria fijada (\$181.643.400)- un interés puro del 6% desde la fecha de la desposesión (18/05/2005) hasta la fecha del dictamen de la HCT (01/09/2024) con más el interés equivalente a tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del BNA, desde la fecha del dictamen del HCT (01/09/2024) y hasta su total y efectivo pago.

Al monto resultante deberá descontarse la suma depositada por el SGPT en la cuenta judicial abierta en estos autos (cfr. informe actuarial del 18/05/23) -incluidas las sumas destinadas al cumplimiento de la medida cautelar de embargo- fue transferida a la cuenta judicial (N° 562209558043305) abierta a nombre del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. del Centro Judicial Capital, perteneciente a los autos “Jiménez Juan Carlos - Sancho Miñano María Inés del Valle s/ Sucesión. Expte. N° 5607/11” (según informes del Banco Macro S.A., remitidos en fechas 31/01/24 y 22/05/24).

A tal fin, las partes deberán acompañar planilla de cálculo, contemplando que la imputación de la suma ya entregada como “pago a cuenta de planilla” deberá realizarse de conformidad con lo dispuesto en los arts. 903 y cctes. del CCCN, es decir que deberá imputarse la suma ya pagada, primero a los intereses y después al capital, conforme la normativa citada.

## 7- Costas

Atento a que la expropiada no puede oponerse a la declaración de utilidad pública del bien objeto de la expropiación -pues sin que sea su voluntad se vio involucrada en un proceso judicial, cuya finalidad es que se determine la cuantía de la justa indemnización debida por el Estado- considero que corresponde imponer las costas a la actora.

Ello así porque de otro modo la indemnización correspondiente a la accionada se vería disminuida en el valor de las costas.

Al respecto se ha sostenido que “practicada la valuación y puesta a consideración de las partes, éstas tenían el derecho a expresar su conformidad o disconformidad con el criterio técnico de la Comisión de Tasaciones, sin que ello sea motivo decisivo para mudar el criterio de imposición de costas enunciado, esto es, que en principio las costas deben ser soportadas por el expropiante. Distinta podría ser la situación si se debaten otras cuestiones, tales como la fecha de la desposesión, la tasa de interés aplicable al capital, etc., circunstancias que contempladas en su contingencia y especificidad, podrían ser ponderadas a los fines de la imposición de costas. La indemnización por expropiación debe dejar indemne al propietario, o sea, la reparación debe resultar justa, sin constituir o erigirse en un motivo de lucro para ninguna de las partes, expropiante o expropiado (arg. arts. 17 de la Constitución Nacional y 2511 del Código Civil). Ello así, considero que el posicionamiento de las partes frente a la valuación del bien sujeto a expropiación, practicada por el Tribunal de Tasaciones, no es un obrar que por sí mismo decida la suerte de la imposición de costas. En el caso en concreto, como se dijo, la empresa expropiada no eligió estar involucrada en un proceso de expropiación y, por ende, estaba en su derecho de fijar una postura respecto a la cuantía de la indemnización. (CCyC, Sala 1, “Provincia de Tucumán, Vs. José Minetti y Cia. LTDA SACI y Otro s/ Expropiación, Sent. N° 144, del 25/04/2018).

## **8- Honorarios**

### **8.1 Base regulatoria**

Siendo oportuno en virtud de lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 5480, corresponde regular honorarios a los letrados y perito intervinientes en autos.

Ahora bien, al respecto de la base considero que lo discutido en el presente proceso no es la totalidad de la indemnización que -en parte- fue depositada por el actor y percibida por la accionada sin que exista controversia al respecto. La discusión, en cambio se centró en la diferencia entre la suma depositada y el valor indemnizatorio finalmente determinado.

Al respecto se ha sostenido que “resulta acertado que el recurrente pretenda que para fijar sus emolumentos no se tome como base regulatoria la totalidad de la indemnización cuando en realidad lo que estuvo en discusión durante todo el proceso fue la diferencia entre el monto depositado por el expropiante y la suma efectivamente fijada en concepto de indemnización. Es claro que el art. 16 de la ley 5480 establece entre las pautas que deben ser tenidas en cuenta al momento de regular honorarios es el monto del proceso si lo tuviere. Y es claro también, que en los términos en que quedó trabada la litis no se cuestionó el acto expropiatorio en sí (que es el objeto propio del juicio de expropiación), incluso el demandado presta conformidad con la procedencia de la acción, se discutió únicamente el monto indemnizatorio depositado, en estas circunstancias no resulta ajustado a derecho la aplicación sin más del art. 58 de la ley arancelaria, porque sería desatender las constancias de la causa. (CCyC Sala 2, “Provincia de Tucumán Vs. Nougues Santiago José S/Expropiación”, Nro. Expte: 4032/12. Nro. Sent: 103 Fecha Sentencia 23/06/2020”).

Por lo tanto, siguiendo el criterio sentado a los fines de la actualización del capital, considero que la base regulatoria debe conformarse por la diferencia entre la suma indemnizatoria \$181.643.400 fijada al mes de septiembre del 2024 (consideraré el 01/09/2024) y la suma depositada inicialmente

de \$23.000.000 en fecha 16/05/23 (cf. informe actuarial del 18/05/23), que será actualizada con tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del BNA 16/05/23 desde su depósito hasta la fecha de determinación del monto indemnizatorio por la HCT, es decir hasta el 01/09/2024, operación de la que resulta la suma de \$50.233.544,22.

Así, tenemos que la diferencia entre \$181.643.400 y \$50.233.544,22 es de \$131.409.855,78.

A esta diferencia resultante aplicaré un interés puro anual del 6% desde la fecha fijada de desposesión (18/05/2005) hasta el dictamen de la HCT (01/09/2024), lo que da el monto de \$283.614.869,52, suma a la que debe adicionarse el interés equivalente a tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del BNA desde la fecha del dictamen del HCT (01/09/2024) y hasta la fecha de la presente sentencia.

A partir del cálculo antes descripto obtengo la suma de **\$348.134.982 (pesos cuatrocientos ochenta millones ciento treinta y cuatro mil novecientos ochenta y dos)** que constituye la base regulatoria en los presentes autos al día de la fecha.

### **8.2 Honorarios a regular**

Ahora bien, considerando que la parte demandada resultó victoriosa en su pretensión y considerando la complejidad de la cuestión debatida, corresponde aplicar al letrado perdedor un porcentaje del 6% y a los letrados ganadores 11%, que la Ley Arancelaria determina para ganador y perdedor en su art. 38.

Ello así, corresponde regular honorarios al Dr. Horacio A. Geria Lepore por su intervención como apoderado del SGP, en doble carácter, en tres etapas del presente proceso y como perdedor. Del mismo modo, se debe regular honorarios a los Dres. Rafael Alejandro Carranza y Dr. José Roberto Toledo por su actuación como apoderados de la parte demandada, en doble carácter, en tres etapas -siendo que el Dr. Carranza intervino en las dos primeras etapas del proceso y el Dr. Toledo en la última- y como ganadores.

En relación a la actuación conjunta de los letrados, por la parte demandada, hay que estar al art. 12 de la Ley 5480 que dispone: "cuando actuaren conjuntamente varios abogados o procuradores por una misma parte, a fin de regular honorarios se considerará que ha existido un solo patrocinio o una sola representación, según fuere el caso". En tal supuesto corresponde una distribución proporcional entre los letrados beneficiarios de la regulación (CCCC- Concepción. Juicio: "Achín, Cinthia Lorena c/ La Veloz del Norte SA s/Daños y perjuicios", Expte. N° 555/10, Sent. N° 102 de fecha 22/05/2017).

Asimismo, se deben regular honorarios al Ing. Civil Rogelio Esteban Giraudo por la pericia de tasación realizada en el marco de este proceso. Para ello, se aplicará la Ley Provincial 6004 que no establece porcentajes mínimos y máximos, por lo que a los fines del cálculo se contemplarán los parámetros previstos en el art. 44 de la referida norma. En consecuencia, teniendo en cuenta el mérito, importancia, complejidad y gravitación del trabajo presentado en la resolución del proceso estimo pertinente regular al perito un porcentaje del 2% de la base regulatoria.

### **8.3 Cálculo de honorarios.**

De acuerdo a lo expuesto corresponde proceder al cálculo de los honorarios de los profesionales que intervinieron en autos.

► Por el proceso principal :

-**Dr. Horacio A. Geria Lepore** (intervención en doble carácter como apoderado de la parte actora, tres etapas y como perdedor):

→Perdedor Base:  $\$348.134.982 \times 6\%$  (art. 38 LA)=  $\$20.888.099 \times 1.55$  (Arts. 14 LA) =  $\$32.376.553,45$ .

-**Dres. Rafael Alejandro Carranza y José Roberto Toledo** (por su intervención en doble carácter como apoderados de la parte demandada, tres etapas y como ganadores).

→Ganador Base:  $\$348.134.982 \times 11\%$  (art. 38 LA)=  $\$38.294.848 \times 1.55$  (Arts. 14 LA) =  $\$59.357.014$ .

► Por la pericia de tasación

-**Al Ing. Civil Rogelio Esteban Giraudo**

Base:  $\$348.134.982 \times 2\%$  =  $\$6.962.700$ .

#### 8.4 IVA e Intereses

Cabe aclarar que al valor regulado a cada profesional se adicionará - en caso de corresponder por la categoría del obligado al pago- el IVA, en cuyo caso deberán acreditar su condición impositiva ante AFIP, previo a la percepción de sus estipendios.

Finalmente se determina que los honorarios regulados deberán ser pagados con más los intereses calculados, aplicando la tasa activa del BNA desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago.

#### RESUELVO:

I)- **HACER LUGAR a la acción expropiatoria y, en consecuencia, declarar transferido a favor del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, previo pago del saldo indemnizatorio, una fracción del inmueble ubicado en la localidad de Famaillá, departamento Famaillá que según Ley 9504 posee las siguientes medidas y linderos: Norte: Línea quebrada de 58,14 m. y 39,99 m. y (con martillo en contra), con propietarios varios; Sur: 60,77 m. con Avenida Hipolito Irigoyen; Este: 66,99 m. con calle Miguel de Azcuénaga; y oeste de Línea Quebrada de 65,12 m., 32,37 m. y 18,54 (con martillo a favor), con Escuela Juan Lavalle. Conforme a plano de mensura para expropiación N° 85.288/2022 de fecha 28/06/22, Expte. N° 2022011448, mide del punto 1-2: 32,80m.; 2-3: 28,34m.; 3-4: 6,00m.; 4-5: 62,36m.; 5-6: 40,70m.; 6-7: 10,14m.; 7-8: 57,48m.; 8-9: 17,45m.; 9-10: 31,86m.; 10-1: 65,12m. Con una superficie de 5385,6957m2. Identificado, en mayor extensión, con la Nomenclatura Catastral:, Circunscripción 1, Sección A, Manzana 33/39, Parcela 1 C, Padrón N° 378.589, Matrícula Cat. 6278. Inscripto en el Registro Inmobiliario con la Matrícula Registral F-10892.**

II)- **FIJAR LA INDEMNIZACIÓN total al 01/09/2024 (fecha del dictamen de la HCT) en la suma de \$181.643.400 (pesos ciento ochenta y un millones seiscientos cuarenta y tres mil cuatrocientos) y condenar al Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán a pagar a la expropiada el saldo adeudado con más los intereses determinados, conforme lo previsto en el considerando 6° de la presente resolución, dentro del plazo de 10 días a computar desde que quede firme la presente sentencia.**

III)- **LAS COSTAS, se imponen al expropiante, según lo considerado.**

IV)- **FIJAR LA BASE REGULATORIA en la suma de \$348.134.982 (pesos cuatrocientos ochenta millones ciento treinta y cuatro mil novecientos ochenta y dos) al día de la fecha y REGULAR HONORARIOS por el proceso principal: al Dr. Horacio A. Geria Lepore la suma de \$32.376.553 (treinta y dos millones trescientos setenta y seis mil quinientos cincuenta y tres) y a los Dres. Rafael Alejandro Carranza la suma de \$39.571.343 (pesos treinta y nueve mil quinientos setenta y uno trescientos cuarenta y tres ) y, al Dr. José Roberto Toledo, la suma de \$19.785.671 (diecinueve millones setecientos ochenta y cinco mil seiscientos setenta y uno). Por la pericia de tasación al Ing. civil Rogelio Esteban Giraudo la suma de \$6.962.700. (pesos seis novecientos sesenta y dos mil setecientos). En todos los casos deberá adicionarse el IVA en caso de que corresponda, y los intereses, conforme lo considerado.**

V).- **NOTIFÍQUESE de conformidad al art. 35 Ley 6059.**

**HÁGASE SABER.-**

**Actuación firmada en fecha 19/03/2025**

Certificado digital:  
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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