



Poder Judicial

Resolución nº - año 20. Tomo . Folio nº



**MUNICIPALIDAD DE ROLDAN C/ SOCIEDAD
FOMENTO URBANO Y RURAL S/ EXPROPIACION**

21-01399236-0

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 10ma. Nom.

ROSARIO

**I. Y VISTOS: los presentes caratulados “Municipalidad
De Roldan C/ Sociedad Fomento Urbano y Rural S/ Expropiación (Expte. Cuij N°
21-01399236-0 - 239/2010)”, de los que surge;**

1. A fs. 725/731 se presenta la Municipalidad de Roldán mediante apoderado y deduce demanda de expropiación contra la Sociedad Fomento Urbano y Rural con domicilio fiscal en calle Córdoba 1433 de la ciudad de Rosario con respecto a los lotes inscriptos al Tomo 14, Folio 198 y N° 26219, departamento San Lorenzo, a saber: Manzana 61, lotes:1, 3,4 ,6, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47,48, 49, 50, 51, 53 y 61; Manzana 62, lotes: 1, 2, 3, 4, 6, 15, 16, 17, 27, 28 y 39; Manzana 62, lote: 19; Manzana 65, lote: 23; Manzana 66, lotes: 1,10,13,14,15,16,17,18 y 19; Manzana 67, lotes: 14 y 15; Manzana 69, lote: 3; Manzana 70, lotes: 9,29,30,31,32,33,35,36,37 y 3; Manzana 72, lotes: 13,15,16,17,6,7,8,9,10 y 24; Manzana 76, lotes: 1,2,3,4,5,11,13,14,15,16,17,18,19,21,26,28,29,30,34 y 35; Manzana 78, lotes: 3,4,9,13,14,16,17,18 y 19; Manzana 79, lote: 17; Manzana 83, lotes: 13,14,15,18,17,7,8,9,10,11,2,3,4 y 5; Manzana 84, lote: 9; Manzana 88, lote 9; Manzana 89, lotes: 4 y 5; Manzana 92, lotes: 14,15,17,18,19,20,21,32,29,30 y 31; Manzana 96, lotes: 6 y 7; Manzana 97, lotes: 16,1,7,18,19,20,21,22,27,28,29 y 30; Manzana 98, lote: 32; Manzana 99, lotes: 11,12,13,14,16,17,6,19,20,21,22,23,25 y 26; Manzana 102, lote: 7; Manzana 107, lote: 2; Manzana 108, lotes: 4,1,7 y 9;

Manzana 110, lote: 21; Manzana 112, lote: 10; Manzana 115, lote: 16 y Manzana 19BX,

LOTE 5.

Relata que la parte demandada es propietaria de terrenos situados en la localidad de Roldán inscriptos al Tomo 14, Folio 198 y N° 26219, departamento San Lorenzo del Registro General de la Propiedad.

Indica que en fecha 23/04/2003 el Honorable Concejo Municipal de Roldán, mediante ordenanzas n° 346/02 y 359/03, declaró de utilidad pública (los lotes serán destinado a planes sociales y reordenamiento urbano) y sujeto a expropiación los inmuebles referidos precedentemente. Seguidamente, refiere que la Legislatura de la provincia sancionó el 22/09/2005 la ley 12467 por la cual se proclamaba de interés general y sujeto a expropiación los terrenos citados pertenecientes a la Sociedad de Fomento Urbano y Rural.

Detalla que en fecha 03/01/2009 mediante carta documento n° 860674046 se notificó a la demandada, en los términos del artículo 28 de la ley 7534, la expropiación sancionada, conforme los términos que transcribe. Agrega que la notificación y el ofrecimiento indemnizatorio se despachó en consonancia con la resolución n° 5.052/08 de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Roldán que, sobre la base de tasaciones previas, determinó el valor del m² de cada terreno, deduciendo de esa estimación el monto deuda correspondiente a cada lote al día de la propuesta. Refiere que la carta documento fue diligenciada de acuerdo al informe del empleado de Correo Argentino consignando “cerrado/ausente se dejó aviso de visita” en fecha 08/01/2009.

Expone que el propietario de los terrenos a expropiar nunca abonó el importe correspondiente a la Tasa de Servicios Públicos como tampoco los rubros de Desmalezamiento y Red Cloacal 1era etapa ord. 404/04 incumpliendo su deber fiscal, no respondiendo y mucho menos integrando los pagos que mediante reclamos administrativos se pretendieron. Destaca que hace más de 50 años que la demandada directamente abandonó el mantenimiento, cuidado y el cumplimiento de su deber fiscal correspondiente a los inmuebles a expropiar. Además, continúa diciendo, tampoco fueron cancelados los



Poder Judicial

importes correspondientes al Impuesto Inmobiliario, deuda que su mandante deberá oportunamente cancelar con la administración provincial.

Hace transcripción de un detalle de lo adeudado por cada lote únicamente desde el año 1986 hasta febrero del año 2010 por los conceptos enunciados en el párrafo precedente pormenorizando paralelamente la valuación de los inmuebles.

En apoyo de su pretensión, acompaña los certificados de deuda atribuidos a cada lote extendidos conforme ley 5066. Adiciona que surge del cuadro anteriormente mencionado que la actitud de abandono e incumplimiento de la demandada en sus deberes fiscales hace que lo adeudado por Tasa de Servicios Públicos, Desmalezamiento y Red Cloacal 1era etapa ord. 404/04 equivalente a \$1.236.292.- (pesos un millón doscientos treinta y seis mil doscientos noventa y dos) superen el valor inmobiliario de los lotes baldíos igual a \$1.004.114.- (pesos un millón cuatro mil ciento catorce) además de la deuda por impuesto inmobiliario. Transcribe el artículo 3 de la ordenanza 346/02 e indica que sujeto a los términos de las ordenanzas n° 346/02 y 359/03, además de la legislación de rito, al día de la demanda la Municipalidad de Roldán nada debe abonar en concepto de indemnización a la parte demandada puesto que lo que ésta debe supera el valor determinado de los bienes a expropiar.

Solicita que, conforme a lo dispuesto por el artículo 35 de la ley 7434 otorgue a favor de la Municipalidad de Roldán la posesión de los lotes detallados en el punto III, librándose oficio al respectivo Juez comunal de la localidad referida. Asimismo, peticiona que se oficie al Registro General de la Propiedad a los fines que se inscriba como litigioso los terrenos referidos inscriptos al Tomo 14, Folio 198 y N° 26219, departamento San Lorenzo.

Peticiona que, en atención a lo informado en la carta documento oportunamente enviada, además de la notificación por cédula al domicilio de la demandada, se aplique lo previsto en el artículo 37 de la ley 7534 publicando edictos

por cinco días en el Boletín Oficial.
Adjunta prueba documental, funda en derecho su pretensión y
peticiona que se haga lugar a la demanda.

2. En fecha 28/03/11 se cita y emplaza a comparecer a la

demandada en los términos de ley (fs. 746).

3. Debidamente notificada conforme cédula de fs. 754 y

publicados los edictos de ley conforme constancias de fs. 867, se declara la rebeldía
mediante auto n° 797 de fecha 04/04/2013.

4. En fecha 06/06/2013, por auto n° 1697 se designa a la Dra.

María Virginia Llaudet Maza como defensora de oficio de la demandada. La misma
comparece en tal carácter mediante escrito cargo n° 6195/13 de fecha 02/07/2013.

5. En fecha 25/09/13, se corre traslado de la demanda. La
demandada contesta mediante escrito cargo n° 11370/13 (fs. 888/897).

Realiza una negación de todos y cada uno de los hechos
expuestos por la parte actora.

Formula oposición a la expropiación, así también a las
medidas a expropiar y a la compensación entre el valor del terreno y supuestas tasas
municipales adeudadas que pretende la actora.

Plantea la inexistencia de utilidad pública, enmarcando su
postulación el art. 17 de la Constitución Nacional, la ley nacional N° 21.499, la ley
provincial N° 7534 y la ordenanza n° 346/02. Expresa que esta última carece de
fundamentación suficiente por cuanto en lo referido a la definición de utilidad pública, la
misma es escueta, confusa, limitándose a declarar sólo como "de utilidad pública y sujetos
a expropiación los terrenos referenciados". Agrega que su parte desconoce cuál es la
utilidad pública de la expropiación que se pretende, refiriendo que la utilidad pública es un
requisito legal *sine qua non* para que pueda prosperar la expropiación, entendiendo, que la
ordenanza hace aguas.

Expone que la falta de precisión sobre dicho concepto, y en



Poder Judicial

aras de la legalidad de la ordenanza cuestionada, podría entenderse que la supuesta utilidad pública, ha querido ser enunciada en su art. 4, el cual establece: "La presente Ordenanza, tiene por objeto la transferencia onerosa por parte de la Municipalidad de Roldán del dominio de los inmuebles detallados..., para planes de vivienda sociales y para el reordenamiento urbano". Agrega que tal requisito legal, no puede ser inferido, supuesto y/o imaginado; debe surgir claro de la letra de la ley, puesto que de prosperar la expropiación se atentaría contra el derecho de propiedad del demandado, derecho que requiere el límite legal de la utilidad pública expresada en una ley.

Desconoce la necesidad pública cuya satisfacción se persigue con la expropiación e indica que la misma no está clara, ni delimitada y que ese punto es crucial, puesto que está proporcionalmente relacionada con el objeto a expropiar. Cita doctrina.

Refiere una ausencia de plan, obra o proyecto, indicando que la actora no acompaña en ningún momento un proyecto o plan alguno de reurbanización y planes de viviendas que justifiquen y den basamento a la misma. Entiende que, no habiendo utilidad pública no se cumple con el requisito legal para que la expropiación, como afectación al derecho de propiedad, ostente validez constitucional. Agrega que la utilidad pública está en la esencia de la institución: que es su razón de ser, su justificación. Si ésta no existe, no puede hablarse de proceso expropiatorio. Cita doctrina que entiende apoya su postura.

Respecto a la onerosidad, analiza el art. 5 de la ordenanza 346/02 e indica que desconoce la reglamentación que menciona la normativa, por no haber sido acompañada. Manifiesta que este artículo, al igual que el analizado anteriormente, carece de precisión conceptual en cuanto a la reglamentación e instrumentación de la onerosidad planteada. Cuestiona si puede existir onerosidad dentro de la utilidad pública. Aún si fuera lícito que la hubiere, pregunta hasta qué punto lo sería cuando dicha onerosidad puede terminar desvirtuando el fin último de la expropiación. En síntesis, se opone a la expropiación pretendida, solicitando su rechazo,

con costas a la contraria.

Seguidamente, plantea la disconformidad con las medidas atribuidas por la parte actora sobre la expropiación que pretende. Manifiesta que ante la ausencia de precisión en cuanto a la utilidad pública que se busca, en relación a la necesidad pública que se pretende satisfacer, es imposible determinar si el área que se quiere expropiar es excesiva o no a tales fines. Agrega que está vinculado con lo dicho anteriormente, en cuanto que la porción a expropiar debe guardar la debida proporción con los fines de la necesidad pública que se busca satisfacer. Reitera que debe existir proporcionalidad entre ambos conceptos, objeto a expropiar y fin buscado. Enfatiza que si no está claro el fin, la utilidad pública, la necesidad pública –como en el caso de marras– cómo puede saber las medidas que necesita expropiar para su satisfacción.

Formula oposición a la suma que se ofrece en concepto total de indemnización. Entiende que la compensación ofrecida en autos por la actora, está muy lejos de acercarse al concepto de una justa y previa indemnización, como lo requiere el precepto constitucional. Indica que ambos conceptos, compensación e indemnización, no sólo pueden distinguirse ampliamente entre sí, sino que, en el caso de marras, se contraponen. Adiciona que su representado, según lo que argumenta la actora, aparece frente a la administración de la Municipal de Roldán, como un verdadero deudor, debiendo el exiguo monto de valuación de los bienes inmuebles que se pretenden expropiar. Informa que la expropiación que pretende la actora recae sobre 144 lotes de propiedad de su representado, en una zona semi-urbana de gran crecimiento en los últimos años, donde generalmente las viviendas son construidas para la recreación de la población que reside en la ciudad. Señala que según las constancias, no reconocidas por su parte, no cabría pago de indemnización alguna, utilizando la ambivalencia del vocablo compensación, a los fines de legitimar forzadamente la expropiación que se invoca.

Refiere que doctrina y jurisprudencia están contestes en que la confiscación está vedada, que la indemnización debe ser justa y que debe ser indemnizado el titular del bien expropiado en forma previa. Cita doctrina y jurisprudencia en su sostén



Poder Judicial

que entiende aplicable al caso.

Seguidamente, cuestiona las tasas municipales cuyo cobro se pretenden incorporar a la compensación planteada por la actora. Entiende que la acción para el cobro de muchas de esas tasas se encuentra prescriptas, por cuanto la actora ha acompañado certificados de deudas que incluyen períodos pendientes de pago desde 1986. Agrega que, frente a ello, y en defensa de los derechos de su defendido, sin olvidarse de las particularidades que reviste su cargo de oficio, ha de plantear la prescripción de la acción de cobro que pretende la Municipalidad de Roldán contra su defendido. De tal forma, puntualiza que dentro de esa defensa es aplicable al caso sub examine la prescripción quinquenal que dispone el Cciv. en su art. 4027 inc. 3. Cita jurisprudencia.

Respecto a la normativa provincial N° 8173, entiende que muchas de las deudas por tasas municipales, que según sostiene la actora, su defendido no ha satisfecho, se encontrarían prescriptas.

Destaca que, la prescripción de las acciones para el cobro de muchas de las deudas fiscales que se pretenden compensar en el presente tiene íntima relación con el valor de los terrenos que se buscan expropiar. Manifiesta que la Municipalidad de Roldán por resolución N° 5052/08 de fecha 28 de septiembre de 2008, ha resuelto consignar como valuación de los lotes cuya expropiación pretende, un valor escasísimo. Afirma que para la fijación del valor del bien, en aras de arribar a una indemnización justa, se ha de considerar el valor venal del mismo, es decir, el que tiene en el mercado. Se opone expresamente al monto indemnizatorio que la actora ofrece como indemnización (según la defensa, monto inexistente atento a que la compensación se pretende con tasas municipales que se encuentran prescriptas). Cita doctrina y jurisprudencia que entiende apoyan su tesis.

Por último, expresa que ante el hipotético caso de que se entendiera que la Ordenanza Municipal n° 346/02 se tratase de una norma válida, vigente y basada en una utilidad pública suficiente para llevar adelante la expropiación

pretendida, su parte considera que corresponde analizar si existe, en el caso de marras, abandono de la expropiación por parte del Estado Municipal de Roldán. Ello por cuanto, reseña que: 1) la ordenanza N° 346/02 data de fecha 04/12/2002. 2) El juicio expropiatorio por parte de la Municipalidad de Roldán, fue iniciado en fecha 07/04/2010 (fecha de recibo de la M.E.U. y fs. 0). 3) Así, vislumbra un supuesto de abandono según lo establecido por el art. 61 de la ley 7534.

Destaca que, la actora en el escrito de demanda habla de su pretensión de expropiar lotes y así también lo ha establecido la Ordenanza n° 346/02, base legal del proceso. Agrega que, a fs. 732 y fs. 733, el tribunal solicita a la actora que aclare su petición y la segunda lo hace manifestando que su pretensión es “la expropiación del inmueble ubicado en la zona denominada “sector 53” o “Villa Flores” ubicada en la localidad de Roldán, departamento San Lorenzo, Provincia de Santa Fe. La superficie señalada se encuentra inscripta al Tomo 14, Folio 198 y N° 26219, departamento San Lorenzo del Registro General de la Propiedad descripta como mayor área”. Y continúa diciendo: “la zona referida oportunamente había sido subdividida en lotes a través del plano 34204 del año 1937 el cual fuera anulado por la autoridad de aplicación no realizándose nuevo trabajo de mensura”. Prosigue enunciando las medidas ordenadas a fs. 734, donde se solicitó que se oficie al SCIT a fin de que informe si la superficie que se pretende expropiar es un terreno único sin subdivisiones en lotes en los términos de los incisos b) o c) del art. 61 de la ley de expropiación de la Provincia de Santa Fe. Seguidamente, menciona las actuaciones sucedidas a fs. 745 y 746 y observa que existe autocontradicción por parte de la actora, desconociendo su parte si el caso sub examine, se encuentra dentro del inciso b) o c) del art. 61 de la ley 7534.

Enfatiza que resolver dicha cuestión resulta de fundamental importancia, ya que, de ello depende el plazo a considerar para evaluar si se está frente a un caso de abandono de la expropiación por parte del Estado Municipal por el transcurso excesivo del plazo determinado por ley para iniciar el juicio expropiatorio y solicita que se resuelva esa cuestión.



Poder Judicial

Funda su demanda en derecho y peticiona, en suma, que se rechace la demanda con expresa imposición de costas a la contraria.

6. En fecha 20/11/2013 (fs. 898), se abre la causa a prueba por el término y bajo los apercibimientos de ley. Las partes demandada y actora ofrecen pruebas a fs. 899 y 920, respectivamente.

7. En fecha 30/12/19, la Comisión de Tasaciones dependiente del Ministerio de Economía de la Provincia de Santa Fe, remite su contestación al oficio nº 1658/17. A fs. 1035, la Arq. Yanina Ferrucci a cargo de la Dirección de Valuación y Tasación del S.C.I.T. remite antecedentes junto a documentación gráfica, características de lo edificado y estimación del valor a la fecha de la toma de posesión. Respecto a esto último, aclara que para determinar el valor de los inmuebles de referencia al mes de abril de 2010, se procedió a estudiar por separado el valor del terreno y de las mejoras. En relación al terreno, detalla que para obtener el valor libre de mejoras, se ha procedido a la búsqueda de información calificada para lotes de características similares a las del presente expediente para el mes de Abril del año 2010 los que, analizados y ponderados por esa Oficina Técnica, conjuntamente con las valoraciones que realiza, arrojan un valor base homogeneizado de \$/m² 98,63. Por tratarse de valores encuestados tentativos, se aplica un coeficiente de oferta de 0,90; resultando el valor base adoptado de \$/m² 88,77. Seguidamente, en relación a las mejoras, refiere que no se ha analizado el valor de las mismas. Adjunta los valores estimados de los inmuebles en tabla anexa.

8. A fs. 1173/1188, el Dr. Cristian Estevez, apoderado de la actora, adjunta tasación fundada del valor de los lotes suscripto por la perito tasadora María Laura Massera. Y lo propio hace la defensora de oficio Dra. María Virginia Llaudet Maza a fs. 1189/1195, suscripto por el corredor inmobiliario Sebastián Darrichón. Se fija la fecha 04/10/19 día de audiencia a celebrar por la Comisión de Tasaciones.

9. A fs. 1201, obra agregada la constancia de dicha

audiencia en la cual se resuelve pasar a un cuarto intermedio, con el compromiso de la Municipalidad de Roldán de aportar los estudios técnicos de inundabilidad correspondientes a la zona de ubicación de los inmuebles motivo de estas actuaciones.

10. A fs. 1203/1210, el Dr. Cristian Jesús Estevez acompaña el informe de inundabilidad solicitado suscripto por el Arq. Eduardo Di Benedetto. A fs, 1212, la Dirección de Valuación y Tasación del S.C.I.T. ratifica los valores determinados en fecha 02/07/2019 e informados en la tabla anexa, fojas 137 a 1042.

11. Convocadas las partes nuevamente en audiencia de fecha 13/12/19 ante la Comisión de Tasaciones y luego de exposiciones por parte de la Oficina Técnica como de la actora y lectura del informe de la defensora de oficio, la Presidencia opina que hay que tener en cuenta el riesgo de inundabilidad de la zona, por lo que correspondería aplicar un descuento del 20% sobre los valores presentados por la Oficina Técnica.

Propone en definitiva un valor total de \$ 5.052.070 al mes de abril de 2010, que, luego de un intercambio de opiniones, resulta aprobado por unanimidad.

12. Producida la prueba que obra en autos, habiendo alegado las partes sobre su mérito y encontrándose firme el llamamiento de autos, quedan los presentes en estado de dictar sentencia.

II. Y CONSIDERANDO:

1. Vienen los presentes a resolver la demanda de expropiación por causa de utilidad pública entablada por la Municipalidad de Roldán contra la propietaria de una serie de lotes de terrenos que, por su parte, resiste a través de la Sra. Defensora de Oficio la pretensión y solicita, por una diversidad de orden de motivos, el rechazo de la demanda.

2. No es ocioso recordar entonces, en primer lugar, que según uniforme e inveterado criterio *a los jueces sólo corresponde analizar los argumentos y pruebas producidas que se estimen conducentes y decisivas para*



Poder Judicial

componer el litigio (Conf. Doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, Fallos 258:304; 278:271; 291:390; 308:584, entre muchos otros).

Por otra parte, en materia probatoria sabido es que “*no pesa sobre el sentenciante el deber de respaldar su decisión en la totalidad del material probatorio, sino que puede escoger aquél que estime adecuado en orden a lo decidido finalmente*” (C.S.J.S.F., A. y S. T. 128, pág. 263, y T. 160, pág. 68); y ello es así desde que los magistrados no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos pues basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas producidas a otras, y omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (C.S.J.N., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301).

3. Aclarado ello, vale recordar una vez más que la expropiación es un procedimiento de derecho público, por el cual el Estado, obrando unilateralmente, adquiere bienes de los particulares para el cumplimiento de un fin de utilidad pública y mediante el pago de una indemnización justa y previa (DIEZ, Manuel María, *Manual de Derecho Administrativo*, T. 2, Editorial Plus Ultra, Sexta Edición, pág. 277/278, Buenos Aires, 1997).

Tal procedimiento ha sido visto, en similar orden de ideas, como un medio de derecho público en virtud del cual el Estado, entendido el concepto en sentido genérico, logra que un bien sea transferido de un patrimonio a otro distinto, previa una justa indemnización, para que sea destinado al logro o satisfacción de una causa de utilidad pública (COMADIRA, Julio R. – ESCOLA, Héctor J. – COMADIRA, Pablo J., *Curso de Derecho Administrativo*, Editorial Abeledo Perrot, Primera Edición, T.II, pág. 1731, Buenos Aires, 2012).

Se trata, en suma, de un medio jurídico en cuyo mérito el Estado obtiene que un bien sea transferido de un patrimonio a otro por causa de

utilidad pública, previa indemnización (MARIENHOFF, Miguel S., *Tratado de Derecho Administrativo*, T.IV, Editorial Abeledo Perrot, Sexta Edición, pág. 105, Buenos Aires, 2011).

4. Pues bien, este constitucional procedimiento, fundado por un lado en la coexistencia de propiedades, lo que explica la razón de ser de las limitaciones a la propiedad privada; y, por otro, en la necesidad existente en el Estado moderno de que el mismo realice sus funciones (BIELSA, Rafael A., "Régimen jurídico de la expropiación. Dogmática constitucional", en La Ley 118, 1035, Derecho Constitucional, Doctrinas esenciales, T.III, 779), es objetado por la Sra. Defensora oficial en representación de la sociedad hoy demandada.

En prieta síntesis, considera la expropiada que existe un supuesto de abandono de la expropiación; ataca además la calificación legal de utilidad pública; explica que algunos de los tributos con los cuales se pretende compensar la indemnización correspondiente se hallan prescriptos; y, finalmente, cuestiona la indemnización que debería en su caso abonarse.

En ese orden me abocaré, seguidamente, al tratamiento de las defensas esgrimidas.

5. Acusa la expropiada un supuesto de abandono de la expropiación que, se adelanta, no puede prosperar.

No es ocioso memorar que según el artículo 61 de la ley 7534 "se reputará abandonada la expropiación -salvo disposición expresa de ley especial- si el sujeto expropiante no promoviera el juicio dentro: a) de dos años de sancionada la ley que la autorice cuando se tratara de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados. b) de cinco años cuando de tratara de bienes comprendidos dentro de una zona determinada. c) de diez años cuando se tratara de bienes comprendidos dentro de una enumeración genérica, cuya adquisición por el sujeto expropiante pudiera postergarse hasta que el propietario modificase-o intentare modificar- las condiciones físicas del bien. No regirá la disposición precedente en los casos en que las leyes orgánicas de las



Poder Judicial

municipalidades autorizaren a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas en virtud de las ordenanzas respectivas. Tampoco se aplicará en los casos de expropiaciones genéricas contenidas en las leyes orgánicas de las personas jurídicas públicas institucionales”.

No obstante, entiende la demandada que debe tomarse como inicio de cómputo la ordenanza que dispuso llevar adelante la expropiación, que data del 04.12.02, y recuerda que el pleito fue iniciado en fecha 07.04.10.

Al hilo de tal razonamiento colige que existe un supuesto de abandono.

Sin embargo, como bien recuerda la actora, la ley 12.467 que dispuso declarar de interés general y sujeto a expropiación determinados lotes ubicados en la ciudad de Roldán, entre los que se encuentran los que hoy son objeto del pleito, data del 22.09.05 (fs. 6/10).

De esta manera, considero que si el legislador ha supeditado el inicio del plazo dispuesto para que se configure un supuesto de abandono de la expropiación a la sanción de la ley respectiva, en modo alguno puede interpretarse que tal *dies a quo* puede comenzar con la sanción de la ordenanza municipal que dispone llevar adelante el procedimiento expropiatorio.

Es oportuno entonces recordar que los términos de una norma no son superfluos sino que cabe suponer que han sido utilizados con algún propósito (C.S.J.N., Fallos 326:1778; 327:2423; 331:2550) y que la primera fuente de interpretación de la ley es su letra, sin que sea admisible una inteligencia que equivalga a prescindir de ella (C.S.J.N., Fallos 312: 2078; 321:1434; 326:4515), pues la exégesis de la norma debe practicarse sin violencia de su texto o de su espíritu (C.S.J.N., Fallos 307:928; 308:1873; 315:1256; 330:2286).

Más todavía, tal interpretación soslayaría la situación particular de la Provincia de Santa Fe, donde la potestad expropiatoria es privativa y excluyente de la Provincia, aunque pueda ejercitarse en beneficio de sujetos distintos

(ley 7534, art. 2). Así, explica la norma que pueden promover la expropiación: 1) La Provincia; 2) por delegación de ésta, a) Los Municipios y Comunas conforme a sus leyes orgánicas respectivas; b) Las personas jurídicas públicas institucionales y entes públicos económicos; c) los sujetos privados (resaltado que no es original del texto y me pertenece).

No se me escapa que en otras provincias se ha aceptado, con posturas ambivalentes (en Provincia de Buenos Aires, a favor: Cám. Apel. Cont. Adm. de San Martín, "M. de M.A. c/ L.L.R.O. s/ Expropiación Directa", del 11.10.12; y PULVENTI, Orlando D., "La idoneidad constitucional de una ordenanza para disponer la expropiación de un bien", en La Ley, Supl. Adm., 2013, febrero, 43, La Ley 2013-B-36; en contra: Cám. Apel. Cont. Adm. de Mar Del Plata, "Municipalidad de Maipú c/ Macchi, Juan Edgardo", del 09.02.19) la posibilidad de que un municipio a través de su sola ordenanza pueda llevar adelante de modo autónomo un proceso expropiatorio. Mas, insisto, no es el sistema legal que gobierna en la Provincia de Santa Fe donde para llevar a cabo una expropiación por causa de utilidad pública se precisa, de modo inexcusable, la sanción de una ley en sentido formal.

Por ello, principiando el término para tener por operado un supuesto de abandono el 22.09.05 (fs. 6/10), y habiéndose iniciado el juicio expropiatorio en fecha 07.05.10 (fs. 731 vta.) la única alternativa viable para tener por configurado el abandono sería encuadrar el caso de autos en el inciso "a" de la norma, es decir, interpretar que se trata de bienes individualmente considerados, pues si se aplicara el inciso "b" de la ley, o bien el inciso "c" de la norma, sea por aplicación del plazo de cinco años o bien del tiempo decenal, en ambos supuestos no habría transcurrido el lapso previsto por la norma.

Luego, sin mayores miramientos puede concluirse que en modo alguno el supuesto que nos ocupa trata de un bien individualmente considerado.

Por el contrario, del detalle de la cantidad de lotes a expropiar en los presentes (fs. 726/729 vta.), así como por la existencia de casi treinta



Poder Judicial

juicios tramitados en este juzgado en los cuales la Municipalidad de Roldán postula la expropiación de terrenos cercanos a los hoy cuestionados (vide anexo de la presente sentencia), fácil es colegir que no se trata de una expropiación que tenga por objeto a un bien individualmente determinado.

Por lo expuesto, en síntesis, la defensa de abandono no puede prosperar.

6. En otro orden, la demandada se opone a la calificación de utilidad pública y plantea, en cambio, un supuesto de inexistencia de utilidad pública que permita llevar adelante la expropiación (fs. 889).

Cabe principiar el análisis destacando que se coincide con la demandada en que el concepto “no es unívoco y puede variar según circunstancias espacio-temporales, así como del ordenamiento jurídico que se tenga en consideración” (fs. 890).

Bien se ha dicho que ni los profesores de derecho ni las cortes de justicia han acertado a encerrar en una fórmula concreta qué es lo que deba entenderse por utilidad pública. Bien se alcanza que todo aquello que satisface una necesidad generalmente sentida, o las conveniencias del mayor número, es utilidad pública (Dictamen del Sr. Procurador de la C.S.J.N., Dr. Eduardo Costa, en “Municipalidad de La Capital c/ Isabel A. Elortondo”, de 1888, en *Fallos* 33:162).

Luego, cierto es que esta utilidad pública, denominada en otros derechos “necesidad pública”, “uso público”, “utilidad social”, “interés general”, “interés social”, “interés público”, o hasta “perfeccionamiento social”, es esencialmente variable en el tiempo y en el espacio. Afirma con razón el profesor Marienhoff que todo depende del lugar de que se trate y del derecho vigente en el mismo. Las exigencias y los gustos de la sociedad son tan múltiples y varios, que es imposible definirlos: la construcción de una plaza de toros sería una abominación en Inglaterra, pero quizás ocurra lo contrario en España (MARIENHOFF, Miguel S., *Tratado de Derecho Administrativo*, T.IV., ob. cit., pág. 144).

Ahora bien, la expropiada pretende hacerse fuerte en desconocer la utilidad pública que justificaría en concreto la expropiación que hoy nos ocupa.

Alude a una ausencia de plan, obra, o proyecto de obra que la respalde, e indica que no se detalla la necesidad pública que se pretende satisfacer.

Pues bien, cabe recordar que en la Provincia de Santa Fe se alude al concepto de “interés general” y se aclara que comprende todo aquello que represente o tienda a lograr una satisfacción material o espiritual para la colectividad. La declaración de interés general debe hacerse por ley y puede ser genérica (art 1, ley 7534).

La Corte Nacional ha aclarado que el concepto de “utilidad pública” es revisable por el Poder Judicial en tanto si los jueces en causa de expropiación comprueban que la utilidad pública no existe, o ha sido desconocida por la Administración, están habilitados para declararlo así y obligados a desempeñar la primera y más elemental de sus funciones, que es la de proteger las garantías constitucionales” (C.S.J.N., “Gobierno Nacional c/ Ferrario, Jorge, de 1961, en Fallos 251:246); es decir, la decisión de expropiar un bien no siempre obtura el eventual escrutinio de los jueces, sobre todo frente a afectaciones de derechos provocadas mediando arbitrariedad del Poder Público (C.S.J.N., doctrina de Fallos 33:162; 204:310; 209:390; 251:246; 210:1153; 291:507; 312:1725; 317:221; y S.C.J.B.A. en causa B. 43.878, “Bonfante”, del 3-III-1964, A. y S., 1964-I-259) como tampoco si en el ejercicio de semejante potestad se incurre en un desvío o exceso notorio de la finalidad invocada (C.S.J.N., Fallos 298:383), ni en situaciones en las que la norma legislativa puede ser privada de validez por irrazonable.

Así las cosas, no se avizoran ni actos teñidos de arbitrariedad por parte del poder público, ni supuestos de desviación de poder ni, menos todavía, que la ley persiga propósitos irrazonables.

No está demás recordar que la actora afirma al demandar



Poder Judicial

que los lotes expropiados serán destinados a planes sociales y de reordenamiento urbano.

Tal premisa se robustece a poco que se recuerde -otra vez- que en este sólo Juzgado de Primera Instancia de Distrito de la Décima Nominación de esta ciudad la Municipalidad de Roldán ha iniciado numerosos juicios de expropiación persiguiendo la transferencia dominial de terrenos que se encuentran en la misma zona territorial que los objeto del presente pleito (vide, extracto de listado de expedientes que se adjunta).

Así las cosas, la utilidad pública o el interés general que se pretende satisfacer podrá no conformar a la demandada, pero de ninguna forma evidencia la falta de esa utilidad común necesaria, circunstancia que llevaría al irremediable remedio de la tacha de inconstitucionalidad de la ley que así lo dispone.

Y, en este último sentido, una vez más vale traer a colación que la declaración de inconstitucionalidad de un acto de los poderes constituidos ya presenta suma gravedad institucional y debe ser considerada como ultima ratio del ordenamiento jurídico (Fallos: 300:241, 1087; '302:457, 484, 1149; entre otros).

Por ello, la oposición a la calificación legal de utilidad pública no puede tampoco prosperar.

7. Luego, no existiendo un supuesto de abandono y no vislumbrándose motivos para tachar por inconstitucional la calificación de utilidad pública dispuesta por el legislador, el procedimiento expropiatorio, en cuanto tendente a lograr la transferencia de un patrimonio de un titular a otro titular distinto, habrá de tener favorable andamiaje.

Siendo ello así, la cuestión restante a dilucidar transita por resolver si la indemnización que habrá de abonar el Estado local cumple los estándares requeridos por la Corte local para ser jurídicamente tolerable; es decir, si la indemnización resulta, al mismo tiempo, "previa", "justa", "actual" e "integral"

(C.S.J.S.F., "Hipermercado Tigre S.A. –masa de acreedores- c/ Provincia de Santa Fe – amparo- s/ Recurso de Inconstitucionalidad", del 20.11.13, en A. y S. T. 253, pág. 471).

8. La demandada se opone a la compensación que la expropiante pretende formular entre el monto final a pagarse por los lotes expropiados y determinadas deudas tributarias por tasas municipales que estarían adeudadas, resultando Sociedad de Fomento Urbano y Rural el sujeto pasivo de la obligación tributaria.

La razón central de la oposición alude a que determinadas deudas estarían prescriptas (fs. 893 vta. y ss.).

Previo al dictado de sentencia y con el confeso propósito de evitar posibles nulidades procesales, a fs. 1236 se dispuso correr traslado de la defensa de prescripción a la actora.

Así las cosas, a fs. 1237 comparece el letrado actuante por la Municipalidad de Roldán y expresa que "la actora se allana al otorgamiento de la prescripción por los períodos requeridos por la contraria".

En consecuencia, entiende que a la indemnización que deberá abonar se le deberá deducir la deuda por Tasa de Servicios Públicos desde el año 2006 y hasta el dictado de la respectiva sentencia.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha indicado que la prescripción es una institución que se instituye en función del orden público, dando estabilidad a los negocios jurídicos (Fallos 191:490) y que responde al valor seguridad ya que impide que los conflictos se reediten eternamente (Fallos 226:77).

Al mismo tiempo, si bien el allanamiento puede conceptualizarse como el modo anormal de extinción del proceso, que implica la autocomposición del litigio por renuncia del demandado a controvertir el derecho o la prestación que se reclama (Gozaini, Osvaldo A., "Costas Procesales", Ediar, pág. 167, Buenos Aires, 1998), también es cierto que puede ser parcial, y allanarse en consecuencia a un planteo puntual o concreto que simplifique así la controversia.



Poder Judicial

Así las cosas, y no existiendo motivos de orden público que obsten al pedido, el monto final de la indemnización deberá prescindir de aquellas deudas tributarias que se encuentren prescriptas.

Ahora bien, resta añadir que, según se ha sostenido, la carga de abonar tributos pendientes como regla corresponde al poseedor, quien debe cargar con ellos mientras esté en posesión del bien (VILLEGAS, Walter., *Régimen Jurídico de la Expropiación*, Editorial Depalma, pág. 321, Buenos Aires, 1973), por lo cual luego de la toma de posesión, sea la misma provisional o definitiva, las deudas tributarias que se pudieran generar quedan a cargo del sujeto expropiante (C.S.J.S.F., "Provincia de Santa Fe c/ Bianchi, Catalina Malagutti de y/o quien resulte propietario s/ expropiación", del 17.03.09, en A. y S. T. 230, pág. 464).

Así las cosas, de la suma final a indemnizarse sólo deberán descontarse aquellos tributos pendientes de pago desde el año 2006 (fs. 1237), y hasta la fecha de la toma de posesión, según corresponda (fs. 756/856).

9. Finalmente, la cuestión litigiosa restante se circumscribe entonces, al aspecto indemnizatorio, comprensivo del valor objetivo de los inmuebles expropiados, debiéndose resolver además los temas vinculados con los intereses y las costas.

Adelanto que el dictamen de la Comisión de Tasaciones resulta decisivo para determinar el justiprecio de los terrenos.

Ello pues, en primer lugar, si bien la demandada se opone a la indemnización que se pretende abonar, no ha ofrecido en cambio el valor sustitutivo que entiende pertinente.

Deviene oportuno recordar lo establecido por el artículo 39 de la ley 7534, según el cual "en la contestación de la demanda el expropiado deberá limitar sus pretensiones expresándolas en forma concreta, considerándose, caso contrario, que acepta el dictamen que produzca la Comisión de Tasaciones...".

Por lo demás, a idéntica conclusión conducen los

precedentes de la Corte local -siguiendo los lineamientos del Máximo Tribunal de la Nación- en cuanto a que debe estarse a las conclusiones de aquel organismo -Comisión de Tasaciones- salvo que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifestos 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 (A. y S. T. 45, pág. 182; T. 51, pág. 325; T. 56, pág. 49; T. 75, pág. 124; T. 92, pág. 452; T. 97, pág. 364; T. 107, pág. 384; T. 111, pág. 312; CSJN Fallos: 310:2926; 313:1446).

En el caso, se desprende de las constancias de autos que en la reunión finalizada el día 13 de diciembre del año 2019 (fs. 1220) el valor propuesto y fijado por los miembros de la Comisión de Tasaciones fue votado de manera unánime; asimismo, no se advierten motivos para apartarse de lo dictaminado por dicho organismo.

En consecuencia, corresponde estar al justiprecio dictaminado en dicha reunión y fijar la indemnización al 30 de abril del año 2010 en cinco millones cincuenta y dos mil setenta pesos (\$ 5.052.070).

A los efectos de establecer el importe definitivo deberá restarse, insisto, aquellos tributos que no se encuentren prescriptos devengados hasta el momento de la toma de posesión.

Dado que en el caso se justiprecia el bien expropiado a una fecha posterior al 31.3.1991, entiendo que no corresponde su actualización por depreciación monetaria (ley 23.928) aunque sí, en cambio y como se precisará, adicionar intereses.

10. Ha sostenido reiteradamente la Corte local que la determinación de la tasa de interés a aplicar se ubica, en principio, en el espacio de la razonable discrecionalidad de los jueces de la causa, por lo que la descalificación constitucional sobrepondría ante una respuesta jurídica que sólo se sustente en una arbitraria consideración del juzgador (C.S.J.S.F., "Gómez Sixto", A. y S. T. 117, pág. 405).



Poder Judicial

En el mismo orden de ideas, la Corte Suprema de Justicia de la Nación a partir de la causa “Banco Sudameris c/ Belcam S.A. y otra” (Fallos 317:507) desfederalizó la cuestión y dejó tal determinación a libre albedrío de los jueces “con arreglo a la realidad vivida y con el sólo valladar de no caer en absurdo” (criterio reiterado en “Piana c/ INPS -Caja de Previsión de la Industria, Comercio y Actividades Civiles-”, Fallos 323:2111 y “Banco Comafi S.A. C/ Cardinales, Miguel Angel y otro”, del 25.03.03, entre otros).

En este orden de ideas, no se me escapa que en recientes pronunciamientos la Excma. Corte Suprema de Justicia de esta Provincia ha resuelto, por mayoría, liquidar intereses a la tasa pasiva promedio mencionada en el artículo 10 del decreto nacional 941/91, desde la fecha de toma de posesión hasta la del efectivo pago (cfr: C.S.J.S.F, A. y S. T. 185, pág. 120, 125, 138, 143, 157, 162; T. 226, pág. 120; T. 227, pág. 166; y, especialmente, “Provincia de Santa Fe c/ Weinschelbaum, Félix y/o quien resulte propietario s/ Expropiación”, del 02.10.18 en A. y S. T. 285, pág. 476; y “Provincia de Santa Fe c/ Banco Unicor Cooperativo Limitado y/o quien resulte propietario s/ Expropiación”, del 11.02.20, en A. y S. T. 295, pág. 328).

Sin embargo, me enrolo en la corriente minoritaria (Cfr: votos Dres. Netri y Erbetta, en A. y S. T. 285, pág. 476) considerando, en consecuencia, que “en función del principio de integralidad de la indemnización expropiatoria -emergente del artículo 17 de la Constitución Nacional- y atento el contexto económico financiero involucrado, considerando que la diferencia de valor fijado para el inmueble expropiado lo es a la fecha de la nueva tasación administrativa -no al momento de la sentencia- corresponde que los intereses se liquiden a la tasa activa sumada fijada por el Nuevo Banco de Santa Fe S.A. para operaciones de descuento”.

De ahí que, desde mi punto de vista, como bien ha señalado ya en el año 2009 la Cámara Nacional de Apelación en lo Civil, “en una economía donde la inflación es igual a cero cualquier tasa, aún la pasiva, es una tasa

positiva. Pero frente a la creciente desvalorización monetaria, la tasa pasiva no repara ni siquiera mínimamente el daño que implica al acreedor no recibir su crédito en el tiempo oportuno, a la par que provoca un beneficio para el deudor moroso. Se agrega a ello que hoy nadie puede desconocer la desvalorización monetaria, reconocida inclusive por los propios índices que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (conf. Castillejo de Arias, Olga; "En Mendoza la mora premia, no apremia. A propósito de la sanción de la ley de intereses 7198 de la Provincia de Mendoza"; LL Gran Cuyo, junio 2004, 413)" (Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, "Samudio de Martínez, Ladislao c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ Daños y Perjuicios", del 20.04.09).

Una tasa -como la pasiva-, que se encuentra por debajo de los índices inflacionarios, no sólo no repara al acreedor sino que beneficia al deudor que dilata el pago de la deuda. Es por ello que la tasa de interés debe cumplir, además, una función moralizadora evitando que el deudor se vea premiado o compensado con una tasa mínima, porque implica un premio indebido a una conducta socialmente reprochable. Al tratarse de deudas reclamadas judicialmente debe existir un plus por mínimo que sea que desaliente el aumento de la litigiosidad (conf. Suprema Corte de la Provincia de Mendoza, in re "Amaya, Osvaldo D. c/ Boglioli, Mario" del 12/9/05; LL Gran Cuyo, 2005 -octubre-, 911-TySS2005, 747-IMP2005-B, 2809).

Por ello, en síntesis, a la suma final a indemnizarse se le adicionarán los intereses que liquiden a la tasa activa sumada fijada por el Nuevo Banco de Santa Fe S.A. para operaciones de descuento, desde la fecha de la desposesión -que se fija el día 30.04.10- y hasta el efectivo pago si éste se efectúa dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -que se practicará dentro de los veinte días de quedar firme la presente sentencia-, y en caso de incumplimiento correrán incluso sobre los intereses devengados.

11. En cuanto a las costas, corresponde imponerlas en el orden causado (art. 49, apartado 2, inc. "c", ley 7534).

III. Por lo precedentemente expuesto, RESUELVO: 1)



Poder Judicial

Rechazar el planteo de abandono de expropiación; 2) Hacer lugar a la defensa de prescripción, en los términos y con el alcance precisado en los considerandos; 3) Hacer lugar a la demanda expropiatoria y, en consecuencia, declarar transferido a favor de la Municipalidad de Roldán, previo pago íntegro del monto indemnizatorio, los terrenos descriptos en esta sentencia. Fijar la indemnización total al 30.04.10 -dado que la tasación alude al "mes de abril"- en \$ 5.052.070, suma a la cual deberán descontarse los tributos previos a la toma de posesión que no se encuentren prescriptos, y condenar a la Municipalidad de Roldán a pagar el saldo adeudado. Sobre dicha diferencia, se liquidarán intereses a tasa activa sumada fijada por el Nuevo Banco de Santa Fe S.A. para operaciones de descuento, desde la fecha de la desposesión y hasta el efectivo pago si éste se efectúa dentro de los treinta días de aprobada la liquidación respectiva -que se practicará dentro de los veinte días de quedar firme la presente sentencia-, y en caso de incumplimiento correrán incluso sobre los intereses devengados; 4) Costas en el orden causado (art. 49, apartado 2, inciso "c", ley 7534); 5) Diferir la regulación de honorarios hasta tanto los profesionales intervenientes hayan acreditado su condición fiscal.

Insértese, déjese copia y hágase saber. Autos:
caratulados "**Municipalidad De Roldan C/ Sociedad Fomento Urbano y Rural S/ Expropiación**" (Expte. Cuij N° 21-01399236-0 - 239/2010.

.....
DRA. MARIANELA MAULIÓN
Secretaria

.....
DR. MAURO R. BONATO
Juez

Lote	Mza.	Catastro	Destinatario	Estado
1	61	11782/00	CARLOS MARCELO DI SIPIO	EDIFICADO
3	61	11781/00	CANDIDO JOSE ANDINO	EDIFICADO
4	61	11780/00	ANGEL ALBERTO ANDINO	EDIFICADO
6	61	12074/00	ORALDO MANSILLA y ROSALBA RAMIREZ	EDIFICADO
15	61	11783/00	OLGA ROMERO	EDIFICADO
16	61	11784/00	GABRIELA CECILIA ALFONSO	EDIFICADO
17	61	11785/00	GISELA MACARENA POGONZA	EDIFICADO
18	61	11786/00	BASILIO CHAMORRO	EDIFICADO
19	61	11787/00	SONIA ADRIANA HERNANDEZ	EDIFICADO
20	61	11770/00	LAURA BEATRIZ ALMIRON	EDIFICADO
23	61	11804/00	VANESA SOLEDAD RIVERO	EDIFICADO
24	61	11788/00	CLAUDIA PATRICIA ANDRADA	EDIFICADO
25	61	11789/00	ANTONIO PIZZA	EDIFICADO
26	61	11790/00	LUCAS RAMIREZ	EDIFICADO
27	61	11791/00	MARIA MARTA RIOS	EDIFICADO
39	61	11803/00	FABIANA GARCIA	EDIFICADO
40	61	11802/00	MARCELO GARCIA	BALDIO
41	61	11801/00	MICHAELA ROCIO TOLEDO	EDIFICADO
43	61	11800/00	VERONICA FLORES	EDIFICADO
44	61	11799/00	DANIEL MEDINA	EDIFICADO
45	61	11798/00	CARMEN PALAVECINO	EDIFICADO
46	61	11797/00	HERNAN OLOCCO y VERONICA MORALES	EDIFICADO
47	61	11796/00	CARLOS HERRERA	EDIFICADO
48	61	11795/00	LUCIA MABEL HOLLMAN	EDIFICADO
49	61	11794/00	SEBASTIAN RAMON y ANDREA PRIETO	EDIFICADO
50	61	11793/00	LILIANA VENEGA	EDIFICADO
51	61	11792/00	CATALINA VELAZQUEZ y JESUS AGUIRRE	EDIFICADO
53	61	11777/00	IVANA BEATRIZ ZUNZUNEGUI	BALDIO
51	61	11775/00	PABLO JOSE RAJOY	EDIFICADO
1	62	11815/00	SILVANA GABRIELA MONTOYA	EDIFICADO
2	62	11814/00	STELLA MARIS CAPONELLI	EDIFICADO
3	62	11813/00	MARTA VERONICA CASTAÑO	EDIFICADO
4	62	11812/00	ZULEMA NELLY ALARCON	EDIFICADO
6	62	11811/00	JUAN CARLOS MONTE y NORMA GIBER	EDIFICADO

15	62	11817/00	ROMINA BELEN PEREYRA	EDIFICADO
16	62	11818/00	MARIA EUGENIA PASQUINI	EDIFICADO
17	62	11819/00	NATALIA ORTIZ	EDIFICADO
27	62	11810/00	JORGE EMILIO ESCALADA	EDIFICADO
28	62	11809/00	MARISA LILIANA RAMIREZ	EDIFICADO
39	62	11816/00	VERONICA LUCIA IBARRA	BALDIO
19	63	11821/00	GABRIEL ALBERTO LOPEZ	EDIFICADO
23	65	12072/00	ROMINA GISEL PEREZ	BALDIO
1	66	11835/00		EDIFICADO
10	66	11436/00	MARTA QUIROGA	EDIFICADO
13	66			EDIFICADO
14	66	11437/00	DANIEL MACHARETTI y JESICA VEGA	EDIFICADO
15	66	11438/00	LIDIA RAQUEL PANIAGUA	EDIFICADO
16	66	11439/00	SABRINA ANTELO	EDIFICADO
17	66	11440/00		EDIFICADO
18	66	11441/00	VANESA VIVIANA BANINETTI	EDIFICADO
19	66	11834/00	OLINDA CACERES	EDIFICADO
14	67	11839/00	MIRIAM BEATRIZ PERALTA	EDIFICADO
15	67	11840/00	NANCY DEL LUJAN OVIEDO	EDIFICADO
3	69	11841/00	EDUARDO ARIAS y ZULMA VILLAR	EDIFICADO
3	70	11451/00	ROXANA PERALTA	EDIFICADO
9	70	11847/00	LUIS ALBERTO CIMINO	EDIFICADO
29	70	11845/00	JORGELINA BEATRIZ ORELLANO	EDIFICADO
30	70	11845/01	DIEGO ARMANDO ORELLANO	EDIFICADO
31	70	11845/02	NELIDA ESTHER MOREIRA	EDIFICADO
32	70	11845/03	CRISTIAN E. ESCALADA	EDIFICADO
33	70	11845/04	TITINA ESCALADA	EDIFICADO
35	70	11842/00	MARIA MARTA BORGA	EDIFICADO
36	70	11842/01	MARIA F. SCHIAVI	EDIFICADO
37	70	11842/02	RAUL GONZALEZ y MARIA M. ROJAS	EDIFICADO
6	72	12088/00	LILIAN ISABEL WILCHEN	EDIFICADO
7	72	12089/00	CATALINO DAVID PIEDRABUENA	EDIFICADO
8	72	12090/00	VERONICA ISABEL MARECO	EDIFICADO
9	72	12091/00	MARIO VILLAR	EDIFICADO
10	72	12092/00	YANINA SOLEDAD MANGOLD	EDIFICADO
13	72	12093/00	ADOLFO CELESTINO VALDEZ	EDIFICADO

13	72	11860/00	ROBERTO DAVID GATICA	EDIFICADO
16	72	11860/01	DEOLINDA MARIA VERGARA	EDIFICADO
17	72	11860/02	SERGIO DANIEL SOSA	EDIFICADO
24	72	11860/03	JAVIER UGARTE	EDIFICADO
1	76	11866/00	MARIA SOLEDAD GATICA	BALDIO
2	76	11866/01	MARIA SOLEDAD MEDINA	BALDIO
3	76	11866/02	MARIA DEL LUJAN CUTINI	EDIFICADO
4	76	11866/03	JOSE LORENZO MACHADO	EDIFICADO
5	76	11866/04	OSVALDO ANGEL PEREYRA	EDIFICADO
11	76	11866/05	DAVID WILCHEN	EDIFICADO
13	76	11869/00	GABRIELA MARECO y FRANCISCO QUIROGA	EDIFICADO
14	76	11869/01	TERESA NOEMI LEIVA	EDIFICADO
15	76	11869/02	GONZALO JAVIER VISCARRA	EDIFICADO
16	76	11869/03	ROXANA GOMEZ (CEDIDO POR ROMAN QJEDA)	EDIFICADO
17	76	11869/04	NICOLAS IBANEZ	EDIFICADO
18	76	11869/05	GABRIEL DARIO MARECO	EDIFICADO
19	76	11869/06	MARIA DEL CARMEN MARECO	EDIFICADO
21	76	11870/02	RICARDO SANCHEZ y MARINA VIDELA	EDIFICADO
26	76	11873/00	RAMONA VIVIANA ROCHA	EDIFICADO
28	76	11869/07	MIRIAM BEATRIZ MORALES	EDIFICADO
29	76	11869/08	ADRIANA MAGNO	EDIFICADO
30	76	11869/09	CRISTIAN SORIA y ANA LAURA BUSCHEL	EDIFICADO
34	76	11870/00	JORGE ALBERTO VEGA	EDIFICADO
35	76	11870/01	MARCELO PEREYRA	EDIFICADO
3	78	11889/01	JUAN PABLO PINEDA	EDIFICADO
4	78	11889/00	EZEQUIEL MATIAS MEDINA	EDIFICADO
9	78	11891/00	CINTIA LORENA GATICA	EDIFICADO
13	78	11894/00	OSCAR ALANIZ	EDIFICADO
14	78	11894/01	OSCAR ISOARDI y ESTELA CISTERNA	EDIFICADO
16	78	11896/02	FRANCISCO PERALTA	EDIFICADO
17	78	11896/01	JONATAN TINEO	EDIFICADO
18	78	11896/00	ROSA LONDERO	EDIFICADO
19	78	11889/02	HILDA RODRIGUEZ	EDIFICADO
17	79	11907/00	SANDRA MANGOLD	EDIFICADO
2 al 5	83	03305/00	J. PALACIOS	BALDIOS
7 a 11	83	03304/00	J. PALACIOS	BALDIOS

13	83	11941/00	JUAN CARLOS OJEDA	EDIFICADO
14	83	1941/01 (M)	SOLANGE NATALI ANTELO	BALDIO
15	83	1941/01 (M)	MARIA DEL LUJAN ARREVENGOA	EDIFICADO
17	83	11941/02	GRACIELA ESTELA MANIEL	BALDIO
18	83	1941/01 (M)	PATRICIA MARCELA NUÑEZ	EDIFICADO
9	84	11944/00		EDIFICADO
9	88	11967/00	CRISTIAN F. GADIOLES	EDIFICADO
4-5	89	04281/00	MARIA INES FLEITA	EDIFICADO
14	92	11981/00	VICTOR GERARDO GALLARDO	EDIFICADO
15	92	11981/01	IRMA ALEJANDRA GALLARDO	BALDIO
17	92	11983/00	HECTOR LUNA y ANA PAOLA ROMANO	EDIFICADO
18	92	11983/01	MIRTA AMARANTO	EDIFICADO
19	92	11983/02	NADIA SOLEDAD BARROCA	EDIFICADO
20	92	11983/03	HILDA SEIFERT	EDIFICADO
21-32	92	11983/04	ALICIA LILIANA CASTAÑO	EDIFICADO
29	92	11983/05	RAMON TORRES y ZULMA GAMARRA	EDIFICADO
30	92	12484/00	JOSE ANTONIO REYNOSO	BALDIO
31	92	12482/00	NORMA QUINTANA PASADO A LOS HIJOS OJEDA	EDIFICADO
6-9	96	11997/00	JOSEFINA VAZQUEZ E HIJOS	EDIFICADO
16	97	11999/04	JOSE A. TABARES y CARRIQUIRI MA. LAURA	EDIFICADO
17	97	12424/00	E. TORRELLI	EDIFICADO
18	97	11999/05	ROSA LIDIA MEDINA	EDIFICADO
19	97	11999/06	SONIA ELISABET MOLINA	EDIFICADO
20	97	11999/07	MARIA DEL CARMEN BRIGALIA	EDIFICADO
21	97	11999/08	JAN CARLOS MARTINEZ	EDIFICADO
22	97	11999/09	PAOLA BEATRIZ DONATI	EDIFICADO
27	97	11999/00	GLADIS PARED	EDIFICADO
28	97	11999/01	ELISA CAMPOS	EDIFICADO
29	97	11999/02	CARLOS OJEDA	EDIFICADO
30	97	11999/03	M. BARRIONUEVO	EDIFICADO
32	98	12008/00	ZULMA DE RAMOS	EDIFICADO
6	99	12009/00	GRACIELA GHIO	EDIFICADO
11	99	12011/00	FLORENCIA ISABEL MEDINA	EDIFICADO
12	99	12011/02	DIANA ELIZABETH GOMEZ	EDIFICADO
13	99	12438/00	GRACIELA MENSEGUEZ	EDIFICADO
14	99	12512/00	ELBA AZUCENA CASTILLO	EDIFICADO

16	99	12379/00	PAOLA VANESA RIVERO	
17	99	12441/00	CECILIA LEDERHOS	EDIFICADO
19	99	12011/03	ARIEL CORVALAN	EDIFICADO
20	99	12011/04	DARIO ESCALADA	EDIFICADO
21	99	12011/05	GUSTAVO DANIEL MIRTO	EDIFICADO
22	99	12011/06	LETICIA TORRES	EDIFICADO
23	99	12011/07	ANDREA NATALIA BRIZUELA	EDIFICADO
25	99	12013/00	MARIA LAURA LESCANO	EDIFICADO
26	99	12016/00	LAURA LESCANO	EDIFICADO
7	102	12027/00	BENJAMIN GIMENEZ	EDIFICADO
2	107	12040/00	LUCIANO FLORES	BALDIO
4	108	12045/00	LAURA CISTERNA	BALDIO
1-7	108	04282/00	MARCELINA ROSA RIVERO	EDIFICADO
9	108			BALDIO
21	110	12056/00	DIEGO GAUNA ARREDONDO y NATALIA RAMIREZ	EDIFICADO
11	112	11725/00		EDIFICADO
16	115	12061/00	MARISA DOMINGUEZ	EDIFICADO





Poder Judicial

Así, y frente a la inexistencia de escritos sueltos pendientes de agregación, quedan los presentes en estado de ser dirimidos.

II. Y CONSIDERANDO:

1. Sabido es que el juicio de expropiación es un procedimiento de derecho público por el cual el Estado obrando unilateralmente, adquiere bienes de los particulares para el cumplimiento de un fin de utilidad pública y mediante el pago de una indemnización justa y previa (Diez, Manuel María, Manual de Derecho Administrativo, T. 2, Editorial Plus Ultra, Sexta Ed. 277/178, Buenos Aires, Buenos Aires, 1997).

En similar sentido se ha dicho que se trata de un medio de derecho público en virtud del cual el Estado logra que un bien sea transferido de un patrimonio a otro distinto, *previa justa indemnización* para que sea destinado al logro o satisfacción de una causa de utilidad pública (Comadira, Julio- Escolara, Héctor J.-Comadira, Pablo, Curso de Derecho Administrativo, Editorial Abeledo Perrot, Primera Edición, T. II, p. 1731, Buenos Aires, 2012).

Constituye un medio jurídico en cuyo mérito el Estado obtiene que un bien sea transferido de un patrimonio a otro por causa de utilidad pública, *previa indemnización* (Mariemhoff, Miguel S., Tratado de Derecho Administrativo, T. IV, Editorial Abeledo Perrot, Sexta Edición, p. 105, Buenos Aires, 2011).

2. Conforme se colige de lo anterior, uno de los recaudos impuestos al Estado a los fines de la expropiación es el previo pago de una indemnización extremo del que en el caso la Municipalidad de Roldan solicita sea dispensada por las razones expuestas y a las que me remito *brevitatis causae*.

Adelanto que habrá de hacerse lugar a lo pretendido.

Veamos.

Conforme se advierte de las constancias de autos por sentencia Nro. 672 de fecha 19 de agosto de 2020 se ordenó hacer lugar a la demanda expropiatoria y en consecuencia declarar transferido en favor de la Municipalidad de

Desde otra órbita conforme lo dicho por la demandante en su presentación de fecha 27 de diciembre de 2024 se colige que han resultado infructuosas las diligencias tendientes a anoticiar a la demandada de la promoción de autos motivo por el cual se han publicado los edictos de ley y se ha designado defensor de oficio.

Asimismo del informe adjunto en autos extendido en fecha 8 de noviembre de 2024 por el Registro Público de Comercio se vislumbra que no consta inscripción de la Sociedad de Fomento Urbano y Rural. Lo mismo se sigue de la contestación de oficio de la Inspección General de Personas Jurídicas de la Provincia que tampoco tiene antecedentes de la demandada.

Que así las cosas puedo tener por acreditado que la persona jurídica demandada ha dejado de existir con las consecuencias que ello en Derecho acarrea.

Que producto de lo anterior, entiendo que la cuestión ha
devenido abstracta.

Al respecto cabe recordar que nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene resuelto que las sentencias deben ceñirse a las circunstancias existentes al momento de ser dictadas, pues como órgano judicial tiene vedado expedirse sobre planteos que devienen abstractos, en tanto todo pronunciamiento resultaría inoficioso al no decidir un conflicto litigioso actual (Fallos: 341:1619).

Es decir, "el poder de juzgar ha de ejercerse en la medida en que perdure una situación de conflicto de intereses contrapuestos en el marco de un 'caso' o controversia, lo que impide su ejercicio cuando estas circunstancias ya no existen" (C.S.J.N. Fallos: 311:787; C.S.J.P.S.F in re "Castagnino", A. y S. T. 119, pág. 376; "Rossi",



Poder Judicial



**MUNICIPALIDAD DE ROLDAN C/ SOCIEDAD FOMENTO URBANO Y
RURAL S/ JUICIOS ORDINARIOS**

21-01399236-0

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 10ma. Nom.

Nº

ROSARIO,

I. Y VISTOS: Los presentes autos caratulados
**“MUNICIPALIDAD DE ROLDAN C/ SOCIEDAD DE FOMENTO URBANO Y
RURAL S/ JUICIO ORDINARIO”- CUIJ: 21-01399236-0, venidos a despacho a fin
de resolver. De los que resulta que:**

1. A fs. 1512/1517 por cargo Nro. 14172/2024 de fecha 27
de diciembre de 2024 se presenta la parte actora y solicita se la excepcione de depositar
la suma correspondiente a la indemnización fijada con el cargo de que la suma se destine
a la realización de todas las acciones necesarias a efectos de cumplir con el interés
público – según Ordenanzas N° 346/2002 y 359/2003 y la Ley provincial Nro. 12467 –
y culminar con la entrega de la escritura traslativa de dominio en favor de cada familia
con vivienda construida en los lotes objetos de expropiación.

En efecto aduce que la persona acreedora de la
indemnización ordenada a pagar en sentencia en la actualidad no existe constituida como
tal con lo cual no reviste personalidad jurídica, siendo desconocidos también sus socios.

Que consecuencia de ello la suma mandada a pagar en
caso de depositarse quedará eternamente en una cuenta abierta a nombre de una persona
que no existe o bien se destinará a otra entidad ajena a los fines que tuvo en cuenta la
sociedad demandada y a la de los ocupantes actuales de los lotes objeto de expropiación.

Explica que la sociedad demandada no posee personalidad
jurídica consecuencia de lo cual carece de capacidad procesal y de legitimación para
obrar.

Enumera las acciones a realizar a los fines del otorgamiento de la escritura pública las que según se infiere podrían ser costeadas con el monto de la indemnización, a saber: relevamiento y confección de planos de mensura de todo el sector y de cada lote con pago de los honorarios profesionales para realizarlos; pago de la deuda por impuesto inmobiliario devengados con anterioridad a que la Municipalidad otorgue posesión de los inmuebles; la designación de escribano a los fines del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de cada familia, el pago de los honorarios de los profesionales intervenientes, los honorarios y aportes devengados a favor de la defensora de oficio actuante y todo otro gasto que pudiere corresponder.

Indica que han resultado infructuosas las notificaciones a los domicilios de la sociedad. Agrega que el defensor de oficio actuante en autos no ha aportado ningún dato acerca de la subsistencia de la sociedad. Detalla las diligencias realizadas en procura de ello.

Destaca asimismo la naturaleza y el objeto de una sociedad de fomento como la demandada – constituida legalmente como una asociación civil sin fines de lucro – cuyo fin consiste en realizar actividades para mejorar las condiciones habitacionales de su jurisdicción, destinando lotes a planes de viviendas sociales y reordenamiento urbano.

Dice que de ello se desprenden las siguientes conclusiones. Primero, que las acciones que realiza tiene como únicos y exclusivos destinatarios los vecinos de la jurisdicción en que la misma se crea y pertenece y, la otra, que siendo una sociedad civil sin fines de lucro, el remanente de su liquidación no podría tener como destino los socios, que encima en el supuesto no existen.

Funda su pedido en jurisprudencia que considera aplicable.

Ofrece prueba.

2. A fs. 1519 por cargo Nro. 761/20025 de fecha 18 de febrero de 2025 se presenta la demandada y se limita a recordar las defensas que en su condición de defensora puede oponer a lo peticionado.



Poder Judicial

T. 147, págs. 232/238).

Al ser ello así y al no contener la Ley registrada bajo el Nro. 7534 solución expresa en contrario, atendiendo que no existe actualmente conflicto a resolver por la cuestión fáctica aludida, cabe concluir que la cuestión se ha tornado abstracta, por lo cual corresponde hacer lugar a lo pretendido.

Por lo expuesto, **III. RESUELVO:** 1) Hacer saber a la actora y a la Defensora de Oficio lo aquí decidido, ordenándose el cumplimiento de la realización de las gestiones tendientes a los fines del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de los lotes objeto de expropiación.

Insértese, déjese copia y hágase saber.

Dra. Marianela Maulion
SECRETARIA
JUZG. 1RA INSTANCIA DISTRITO
EN LO CIVIL Y COM. - 10^a NOM.

Dr. Mauro R. Bonato
JUEZ
JUZG. 1RA INSTANCIA DISTRITO
EN LO CIVIL Y COM. - 10^a NOM.