

EXPROPIACIONES

LEY N° 21499/1977

La **expropiación** consiste en la **extinción definitiva** del derecho de **DOMINIO**.

Es un procedimiento administrativo por el cual el **Estado Nacional**, en atención al **Interés público**, dispone para sí la transferencia del bien de un particular, entregando a éste, a cambio, la respectiva indemnización.

Es importante aclarar que, el Derecho a la Propiedad esta garantizado por nuestra **Constitución Nacional** en los art. 14 y 17.

“Art. 14.- Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio... de usar y disponer de su propiedad...”

“Art. 17.- La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. ... La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino... ”

- La única razón por la cual un ciudadano puede ser privado de su bien inmueble, es mediante la Expropiación que debe estar fundamentada en la utilidad pública y explicitada por Ley del Congreso Nacional.

Calificación de utilidad pública

La utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

Pueden actuar como sujetos expropiantes:

- Estado Nacional
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
- Entidades autárquicas nacionales y empresas del Estado Nacional en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales.
- Los particulares, sean personas de existencia visible o jurídicas, podrán actuar como expropiantes cuando estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley.
- La acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de personas, de carácter público o privado.

Objetos de expropiación:

- todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública, cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al dominio público o al dominio privado, sean cosas o no.
- La expropiación se referirá específicamente a bienes determinados. También podrá referirse genéricamente a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto; en tal caso la declaración de utilidad pública se hará en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamentan los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar
- Bienes muebles o inmuebles
- Es susceptible de expropiación el subsuelo con independencia de la propiedad del suelo.
- Son susceptibles de expropiación los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

La Indemnización

Quando el Estado Nacional dispone la expropiación de un bien, se genera para el expropiado el Derecho a recibir una **Justa Indemnización**.

Esta, es la que la ley de Expropiaciones N° 21499, define como el **valor Objetivo del Bien**.

La determinación de este valor Objetivo es el resultado de un análisis técnico que implica la evaluación de distintos aspectos: Productivos, patrimoniales, económicos, legales, etc.-, además del estudio puntual de cada caso en particular ya que cada inmueble expropiado presenta condiciones y afectaciones propias, únicas e irrepetibles.

Características de la indemnización:

- sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación.
- No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse.
- No se pagará lucro cesante. Integrarán la indemnización el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.
- No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declare afectado a expropiación, salvo las mejoras necesarias.
- La indemnización se pagará en dinero en efectivo, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.
- Declarada la utilidad pública de un bien, el expropiante podrá adquirirlo directamente del propietario dentro de los valores máximos que estimen a ese efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación para los bienes inmuebles, o las oficinas técnicas competentes que en cada caso se designarán, para los bienes que no sean inmuebles.

Para determinar el monto de la indemnización, el Tribunal de Tasaciones de la Nación debe designar una comisión de peritos, la que en el plazo establecido debe emitir su informe.

El informe debe incluir el valor de todos y cada uno de los bienes que se expropián, esto es, no solo el terreno, sino que sus construcciones, servicios, arboledas, etcétera.

El valor que se asigna a cada uno de estos bienes deben ser evaluados a un valor real, que permita al expropiado resarcirse de los daños que la expropiación le provoca.

Procedimiento Judicial para la expropiación de bienes Inmuebles

El trámite expropiatorio en si, comienza cuando el Estado Nacional o cualquier otro sujeto expropiante, a través de sus organismos competentes comunica en forma fehaciente al propietario que su bien se encuentra sujeto a expropiación.

A fin de lograr el avenimiento del propietario, el expropiante hace una oferta económica que la determina el Tribunal de Tasaciones de la Nación, organismo publico que le informa exclusivamente al Organismo expropiante, lo que puede abonar en cada caso.

En caso que no halla avenimiento respecto del valor de los bienes inmuebles.

El propietario podrá presentar un reclamo administrativo, fundando técnicamente su posición; la que será reconsiderada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, en base a los elementos técnicos aportados y a las Normas Nacionales de Tasación.

El proceso se tramitará por juicio sumario. Las partes podrán alegar por escrito dentro del plazo previsto.

Presentados los alegatos o vencido el plazo para hacerlo, el juez llamará autos para sentencia. La misma fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.

Se entenderá que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando:

- se halla concretado la transferencia del dominio al expropiante mediante sentencia firme
- se halla efectuado la toma de posesión
- se halla concretado el pago de la correspondiente indemnización.

Para la transferencia del dominio de inmuebles al expropiante, no se requerirá escritura pública otorgada ante escribano, siendo suficiente al efecto la inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad del decreto que apruebe el avenimiento o, en su caso, de la sentencia judicial que haga lugar a la expropiación.

En el acta de toma de posesión, deben constar todos los bienes involucrados, con la descripción mas detallada posible en cuanto a estado, superficie, características constructivas, edad y todo aquello que constituya el valor de la misma. Este es un acto judicial de suma importancia.

El expropiado podrá retirar la suma depositada previa justificación de su dominio, que el bien no reconozca hipoteca u otro derecho real y que no está embargado ni pesan sobre él restricciones a la libre disposición de sus bienes.

Si la expropiación fuese sobre bienes no inmuebles, el expropiante obtendrá la posesión inmediata de ellos, previa consignación judicial del valor que se determine por las oficinas técnicas.

Competencia

Tratándose de inmuebles, será competente el juez federal del lugar donde se encuentre el bien a expropiar.

Tratándose de bienes no inmuebles, será competente el juez del lugar en que se encuentren o el del domicilio del demandado, a elección del actor.

Plazo de la expropiación

Se tendrá por abandonada la expropiación -salvo disposición expresa de ley especial- si el expropiante no promueve el juicio dentro de :

- 2 años de vigencia de la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados;
- de 5 años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada;
- y de 10 años cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica.

Estas disposiciones no son aplicables en los casos de reserva de inmuebles para obras o planes de ejecución diferida, calificados por ley formal.

En tal supuesto, se aplicarán las siguientes normas:

a) El expropiante, luego de declarar que se trata de una expropiación diferida, obtendrá la tasación del bien afectado con intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación y notificará al propietario el importe resultante.

b) Si el valor de tasación fuere aceptado por el propietario, cualquiera de las partes podrá pedir su homologación judicial y, una vez homologado, dicho valor será considerado como firme para ambas partes.

Acción de retrocesión

Procede la acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de 2 años computados desde que la expropiación quedó perfeccionada.

Cuando al bien no se le hubiere dado destino alguno dentro del plazo mencionado, a efectos de la acción de retrocesión el expropiado deberá intimar al expropiante para que le asigne al bien el destino que motivó la expropiación, transcurridos seis meses desde esa intimación sin que el expropiante le asignara al bien ese destino, o sin que hubiere iniciado los respectivos trabajos, los que deberá mantener

conforme a los planes de obra aprobados, la acción de retrocesión quedará expedita, sin necesidad de reclamo administrativo previo.

La acción de retrocesión corresponde únicamente al propietario expropiado y a sus sucesores universales.

La acción por retrocesión prescribe a los 3 años, computados desde que la expropiación quedó perfeccionada, o desde que no habiéndosele dado al bien destino alguno, hubieren transcurrido los plazos mencionados antes.

La expropiación Irregular

La expropiación irregular se da en los siguientes casos:

- Cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización.
- Cuando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales.
- Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que signifique una lesión a su derecho de propiedad.

La acción de expropiación irregular prescribe a los 5 años, computados desde la fecha en que tuvieron lugar los actos o comportamientos del Estado que tornan viable la referida acción.

En la Ciudad de Buenos Aires

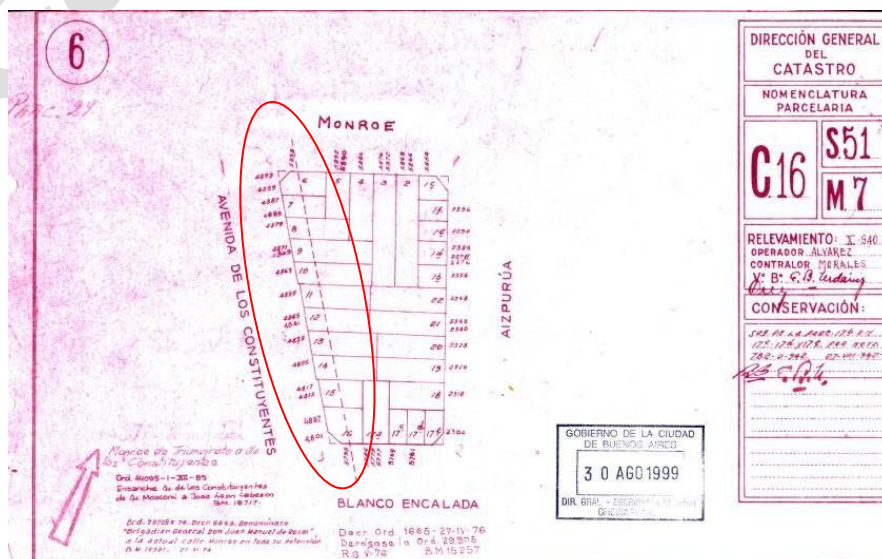
A través de la Ley 238/19, la Ciudad de Buenos Aires, cuenta con su propio régimen de expropiaciones y de calificación de utilidad pública de inmuebles privados. Las tasaciones en CABA son realizadas por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

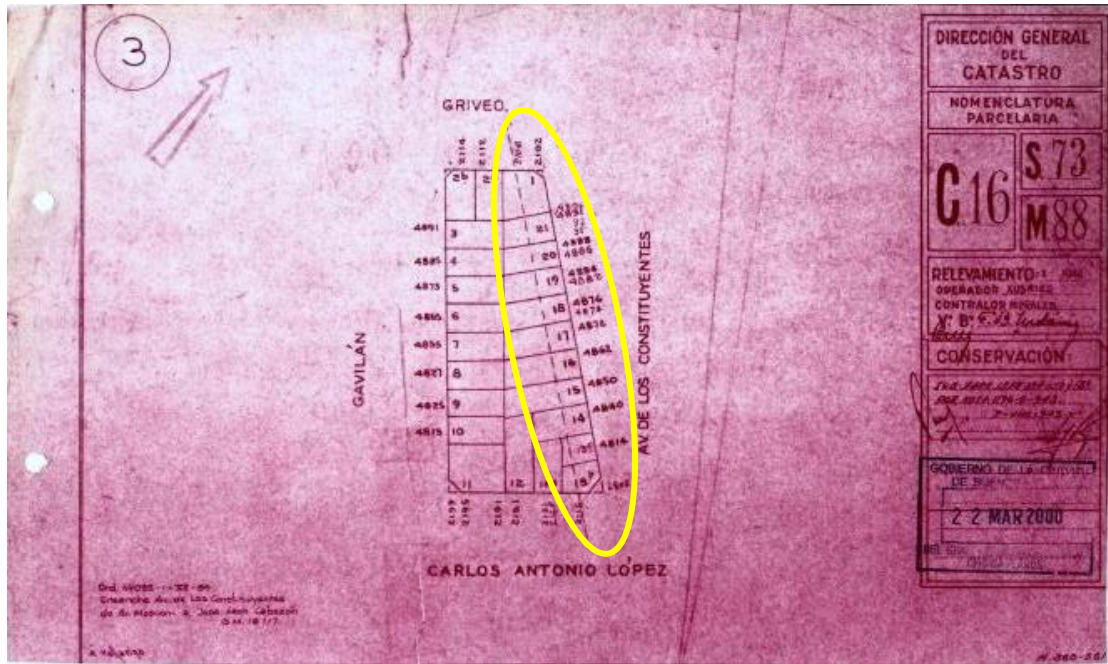
EJEMPLOS EN CABA

PASO BAJO NIVEL CONSTITUYENTES

En el año 2015 se comenzó la obra del bajo nivel de la Av Constituyentes / Ferrocarril Mitre, para lo cual se expropiaron varios lotes a lo ancho de la avenida para lograr circulación vehicular dentro del bajo nivel y acceso lateral a los lotes.

En las planchetas catastrales de las manzanas lindantes con la avenida se puede observar que ya figuraba la Línea Particularizada que indica el sector plausible de ser expropiado.





EN OBRA



AV CONSTRUYENTES ANTES DE LA EXPROPIACIÓN



AV CONSTITUYENTES LUEGO DE LA EXPROPIACIÓN



AV 9 DE JULIO

A principios del siglo XX la Av 9 de Julio fue creada gracias a la expropiación de una línea entera de manzanas que al día de hoy comienzan en la autopista Illia y finalizan en la autopista 9 de Julio Sur. Esto explica porque las calles que atraviesan la avenida no tienen numeración 1000 (fue la manzana demolida) y porque además de la 9 de Julio, hay dos calles paralelas a ella (Cerrito, Carlos Pellegrini y Lima, Bernardo de Irigoyen).



Manzanas sin expropiar



Expropiación en curso



Aspecto actual, expropiación finalizada

Cátedra Marcu