

# LEY Nº 5.708

## Ley General de Expropiaciones

*El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de —*

### LEY:

#### I. Principios generales

Art. 1º Los bienes, cualquiera fuere su naturaleza jurídica, son expropiables por causa de utilidad pública o interés general.

Art. 2º La expropiación podrá comprender no sólo los bienes necesarios, sino también aquellos cuya ocupación convenga al fin principal de la misma, o que permitan la total o parcial financiación de las ejecuciones públicas.

Art. 3º Las expropiaciones, deberán practicarse mediante ley especial que determine explícitamente el alcance de cada caso y la calificación de utilidad pública o interés general.

#### II. Determinaciones previas

Art. 4º Toda iniciativa de expropiación deberá contar con un estudio integral, planificado, con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto.

Art. 5º En la actuación administrativa que se efectúe deberá cursarse comunicación al Registro de la Propiedad, para que se lleve a cabo la pertinente anotación preventiva de expropiación en el asiento concerniente al bien expropiado.

Art. 6º Deberá preverse que los propietarios podrán pedir la expropiación de remanentes cuando prueben que éstos resultan inadecuados para un aprovechamiento razonable; y que las cosas muebles o inmuebles por accesión, si fueren separables sin perjuicio para el expropiante, podrán ser peticionadas por el propietario y retirarlas, siempre que no hayan sido consideradas como objeto principal de la expropiación.

### III. Ejecución directa de la ley

Art. 7º Promulgada la ley especial de expropiación, se procurará ejecutarla mediante concertación directa con el propietario de la cosa o bien.

### IV. Normas para fijar las indemnizaciones

Art. 8º Las indemnizaciones deben ser fijadas en dinero y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. Además comprenderán el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión y los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación. También debe comprender los intereses del importe de la indemnización calculados desde la época de la desposesión, excluido el im-

porte de lo depositado a cuenta de la misma. No se pagará lucro cesante. El valor histórico, artístico y panorámico del bien expropiado podrá ser indemnizado cuando sea el motivo determinante de la expropiación.

Art. 9º El valor de los bienes debe regularse por el que hubieren tenido si no hubiesen sido declarados de utilidad pública, o la obra no hubiera sido ejecutada o autorizada.

Art. 10. En los casos de expropiación parcial, deberá tenerse en cuenta para fijar la indemnización, la depreciación que pueda sufrir la fracción sobrante, como consecuencia de la división del inmueble.

Art. 11. En los casos del artículo anterior, no se tomará en cuenta el mayor valor que pudiera resultar de la obra pública. Cuando el mayor valor provenga de un mejoramiento al sobrante se deducirá el importe de dicha valoración del monto indemnizable.

Art. 12. Además de las normas previstas en los artículos precedentes, y sin excluir otras que contribuyan a la misma finalidad, la indemnización de las cosas inmuebles será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio:

- a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;
- b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
- c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;

- d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
- e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años;
- f) Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad;
- g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillos públicos, en la zona de ubicación del bien;
- h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

Art. 13. No serán objeto de indemnización las mejoras realizadas dentro del año de dispuesta la expropiación por la ley. Quedarán exceptuadas aquellas de carácter impostergradable.

Art. 14. Si las cosas o bienes estuviesen afectadas por contratos de arrendamiento, uso o habitación, sus titulares podrán reclamar indemnización en el trámite respectivo de la expropiación.

Art. 15. No se considerarán válidos respecto al expropiante, los contratos celebrados por el expropiado con posterioridad al acto que declaró afectado el bien, y que impliquen la constitución de algún derecho sobre el mismo o a su respecto.

Art. 16. Si se tratase de bienes afectados a un servicio público el valor de la indemnización será el costo de origen de los bienes menos las sumas que se hubieren amortizado durante el lapso cumplido desde el

otorgamiento de la concesión y los excedentes de una ganancia razonable, que serán considerados también como reintegración del capital invertido.

#### V. Contratación directa

Art. 17. Aceptada la indemnización, los contratos serán suscriptos por el Poder Ejecutivo de la Provincia o autoridades municipales o «ad referendum» de los mismos.

Art. 18. Con prioridad a la ejecución definitiva de los contratos, podrá cumplirse con los requisitos de posesión. De haber plazos para la convalidación de actuaciones, podrán convenirse intereses compensatorios.

Art. 19. Aprobada la compraventa, se dispondrán los pagos; y tratándose de inmuebles destinados al uso público, el decreto respectivo será título suficiente y se comunicará a la Dirección General de Rentas y Dirección de Catastro, como asimismo al Registro de la Propiedad, en caso de desmembración de dominio, con los recaudos necesarios que confeccionará la repartición que corresponda, para su inscripción.

Art. 20. No se efectuarán compras directas de inmuebles, sino en base a títulos perfectos y previa verificación de la vigencia y de las condiciones de dominio para lo cual se requerirá informe al Registro de la Propiedad o al que correspondiere. La misma repartición informará sobre no inhibición del expropiado, en todos los casos.

## VI. Prescendencia de tratativas directas

Art. 21. En los casos de urgencia, podrá prescindirse de la contratación directa con el propietario, procediéndose a la iniciación del juicio de expropiación, previa tasación administrativa.

## VII. Procedimiento judicial

Art. 22. El procedimiento judicial corresponderá:

- a) Si no dieran resultado las gestiones directas dentro de un plazo prudencial a juicio de la administración;
- b) Si el interesado manifiesta disconformidad con el procedimiento administrativo;
- c) En casos de urgencia, en que sea necesaria la posesión;
- d) Cuando se ignore quién es el propietario o su domicilio;
- e) En los casos previstos en el artículo 20.

Art. 23. El Poder Ejecutivo o Departamento Ejecutivo, ordenarán la iniciación de los juicios, con indicación del precio a ofrecerse, de acuerdo con las normas previstas para fijar las indemnizaciones. Podrán indicar asimismo, que existe urgencia en la expropiación, ordenando se requiera la posesión inmediata de la cosa o bien, a cuyo fin dispondrá la consignación, a cuenta del precio, del importe de dicha tasación, y en el caso de inmuebles, del importe equivalente a su valuación fiscal.

Art. 24. La demanda se interpondrá ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la jurisdicción territorial correspondiente a la ubicación del bien y expresará: a) La ley en que se funda; b) La correcta individualización del bien a expropiarse; c) Nombre y domicilio del demandado; d) Precio ofrecido; e) Pruebas de que ha de valerse; f) Nombre y domicilio del perito propuesto, con constancia de haber aceptado el cargo y puntos sobre los cuales versará la pericia. Cuando se trate de inmuebles se acompañarán, de cada uno, planos descriptivos, certificados del Registro de la Propiedad sobre condiciones de dominio, embargo e inhibiciones; certificado de la Dirección General de Catastro consignando la valuación fiscal y número de Guía de Contribuyentes y se manifestará el resultado del estudio de valores efectuados al proyectarse la obra.

Art. 25. El juez dará traslado al demandado por quince días improrrogables, cualquiera sea la distancia. En la contestación deberá formularse la estimación del bien, y se observarán las reglas establecidas en el artículo anterior, acompañándose, si se trata de inmuebles, el respectivo título de propiedad, o, si ello no fuere posible, un certificado del Registro de la Propiedad, lo mismo que todos los documentos en que sustente sus pretensiones. En el mismo escrito, el demandado denunciará el nombre y domicilio de otros titulares de derechos sobre el bien o con relación al mismo.

Art. 26. En el caso del artículo 22, inciso d), se entenderán los trámites del juicio con el defensor de ausentes, siendo en este procedimiento las costas por su orden. La designación del perito respectivo, la efectuará el juez por sorteo, de igual forma que cuando se hubiere declarado la rebeldía del propietario.

Art. 27. Los titulares de derecho sobre el bien expropiado, o con relación al mismo, a quienes se citará para que comparezcan a hacer valer sus pretensiones en el juicio, antes de abrir éste a prueba, deberán acompañar los instrumentos con que comprueben sus derechos, expresando la suma que pretenden en concepto de indemnización por los perjuicios que se les irroque. Los terceros damnificados que habiendo sido emplazados, omitieran presentarse, dentro del término señalado en el artículo 25, no serán admitidos en este juicio.

Art. 28. Los terceros interesados que no fueren denunciados por el expropiado, podrán también presentarse en el juicio, antes de producirse la apertura a prueba del mismo, o en su defecto, podrán accionar contra el demandado, embargando la suma que a éste corresponda, en cantidad prudencial para responder a la indemnización.

Art. 29. Contestada la demanda o vencido el término, el juez abrirá el juicio a prueba y designará los peritos propuestos a quienes se les notificará el auto respectivo, presumiéndose su aceptación cuando no mediare renuncia expresa dentro del término

de tres (3) días. Las pruebas y el dictamen o los dictámenes periciales, deben producirse dentro del término de veinte (20) días del auto que los decreta, pudiendo prorrogarse por un plazo igual, cuando a criterio del juez lo requiera la especialísima substanciación del juicio.

Art. 30. En la prueba pericial se observarán las reglas del Título III, Capítulo V, del Código de Procedimiento, a excepción de la forma de nombramiento, que será la expresada en el artículo 29, y de la prohibición de nombrar perito tercero.

Art. 31. Los peritos deberán producir su informe en un solo escrito, bajo pena de nulidad. Cuando se trate de inmueble expresarán las semejanzas y desemejanzas de lo expropiado con los comprendidos en las compraventas a que se refieren y señalarán los factores que han podido influir sobre las operaciones en cada caso particular. Presentada la pericia se hará saber a las partes su agregación. Esta notificación deberá hacerse personalmente o por cédula.

Art. 32. Vencido el término de prueba de inmediato se convocará a las partes a una audiencia para que expongan lo que estimen conveniente y se oiga a los peritos las explicaciones que les pidan el juez y las partes, audiencia que se celebrará con los que concurran, labrándose acta. El perito que no concurriere perderá los derechos a percibir honorarios. El juez indefectiblemente fallará dentro de los cinco (5) días subsiguientes, pronunciándose sobre las defensas alegadas y, conjuntamente, sobre el

fondo del asunto. La sentencia deberá ser notificada obligatoriamente en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas y las partes podrán apelar dentro de los tres (3) días posteriores, recurso que se concederá en relación.

Art. 33. Concedida la apelación, los autos se elevarán de oficio a la Cámara, la que llamará autos para sentencia. Dentro del tercer día las partes pueden presentar un memorial que se agregará con simple nota de Secretaría.

Art. 34. En este juicio es inadmisibile la recusación sin causa.

Art. 35. La sentencia declarará operada la expropiación y fijará la indemnización que debe comprender el valor objetivo del bien y los desmerecimientos que sean consecuencia inmediata y directa de la expropiación, no debiendo sin embargo ser superior a la estimada por el propietario, ni tomarse en consideración circunstancias de carácter personal y valores afectivos, ni ganancias hipotéticas.

Se concederá al expropiante, para el pago, el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles a contar de la liquidación aprobada judicialmente. Del mismo plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles gozará el Fisco, a contar desde la aprobación de la liquidación definitiva, para hacer efectivo el pago de los honorarios de los profesionales intervinientes que deben ser soportados por el expropiante.

Art. 36. En los casos de expropiación de inmuebles a los efectos de extraer los fon-

dos de autos, el expropiado acompañará indefectiblemente certificados de los que resulte que se han abonado íntegramente todos los impuestos que pesan sobre el bien. Al librarse el pertinente giro a nombre del expropiado, el juzgado deberá dejar constancia en el mismo de la suma que se tendrá que retener en concepto de impuestos nacionales y del provincial, al mayor valor, para el cual se abrirá en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, la respectiva cuenta; a efectos de acreditar su importe al Fisco de la Provincia.

Art. 37. Las costas del juicio serán a cargo del expropiante, siempre que la indemnización fijada por la sentencia definitiva sea superior a la suma ofrecida en más del cincuenta por ciento (50 %) de la diferencia, entre ésta y la reclamada. En los demás casos las costas se abonarán en el orden causado. Cuando el propietario no haya formulado estimación, las costas serán abonadas por el expropiado.

Art. 38. En caso de urgencia declarada por el expropiante, éste tendrá derecho a que se le dé, sin más, inmediata posesión del bien, siempre que al iniciar el juicio de expropiación consigne a disposición del propietario y a título de indemnización provisional, la suma que ofrezca cuando se trate de bienes muebles, y la valuación fiscal cuando se trate de inmuebles.

Art. 39. Efectuada la consignación el juez ordenará dar la posesión al expropiante, concediéndose irrecurriblemente a los ocupantes, plazo de diez (10) días para efec-

tuar el desalojo. Y si se tratara de una casa habitación, sus moradores tendrán treinta (30) días para desalojar.

Art. 40. El juicio continuará de acuerdo con lo previsto en los artículos anteriores.

Art. 41. El propietario de un bien puede promover el juicio de expropiación en los siguientes casos:

- a) Cuando calificada la utilidad pública, el expropiante haya tomado posesión del bien sin el consentimiento expreso del propietario;
- b) Cuando la posesión haya sido tomada con consentimiento del propietario y el juicio de expropiación no hubiere sido promovido en el plazo fijado de común acuerdo o dentro de los seis (6) meses siguientes a la toma de posesión a falta de convenio;
- c) Cuando la autoridad provincial o municipal turbe o restrinja, por acción u omisión, los derechos del propietario.

Art. 42. La demanda y su contestación deberán reunir los requisitos de los artículos 25 y 26, en cuanto fueren pertinentes.

Art. 43. Mientras no haya sentencia firme, el expropiante podrá desistir de la expropiación, siendo las costas en el orden causado, quedando exonerado el expropiante de cualquier pago cuando el desistimiento responda a causas generales de Estado y/o fuerza mayor.

Art. 44. Desistido o perimido el juicio de expropiación, no podrá volver a intentarse, sobre el mismo bien, si no se dicta una

nueva ley, afectándolo o permitiendo afectarlo a utilidad pública.

Art. 45. Si a los dos (2) años de la desposesión del bien expropiado, éste no se hubiera destinado al objeto que determinó la expropiación, el expropiado podrá retrotraerlo a su dominio, previa consignación judicial de la indemnización recibida.

Art. 46. El juicio del artículo anterior se tramitará por el procedimiento establecido por el Código de Procedimientos Civiles para las excepciones dilatorias y deberá ventilarse ante el mismo juez que intervino en la expropiación o debió intervenir en ella.

Art. 47. Se considerará abandonada la expropiación, salvo disposición expresa de la ley especial, si el expropiante no promueve el juicio dentro de los dos (2) años de sancionada la ley que lo autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados, de cinco (5) años cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada; y de diez (10) años cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica, cuya adquisición por el sujeto expropiante pueda postergarse hasta que el propietario modifique, o intente modificar las condiciones físicas del bien.

Art. 48. Ninguna acción de terceros podrá impedir la expropiación ni sus efectos. Los derechos del reclamante se considerarán transferidos de la cosa a su precio, o/a la indemnización, quedando aquélla libre de todo gravamen.

Art. 49. Cuando se haya tomado posesión de un inmueble expropiado o donado con destino a una obra pública, de inmediato se comunicará, por el juez o el funcionario que intervenga, a la Dirección General de Rentas y a la Dirección de Catastro, para que proceda a dar de baja en la guía de contribuyentes la superficie afectada.

Art. 50. En los casos en que a un inmueble expropiado conforme a esta ley se le haya fijado un valor definitivo superior o inferior en 25 % al que registra para el pago de la contribución directa, se procederá a revaluar la propiedad restante.

Art. 51. Las actuaciones administrativas, los testimonios de las escrituras traslativas de dominio motivadas por expropiaciones y los certificados que, para ser agregados a las mismas, deban expedir las oficinas provinciales o municipales, serán en papel simple y sin cargo alguno.

Art. 52. El Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial regirá supletoriamente en todo lo no previsto por esta ley para el trámite judicial de las expropiaciones.

### VIII. Casos de fuerza mayor

Art. 53. En caso de fuerza mayor, cuando se tratare de una zona afectada por incendio, inundación, terremoto, epidemias, el Poder Ejecutivo o el Departamento Ejecutivo podrán prescindir de todo trámite legal para tomar la propiedad particular, mueble o inmueble, normalizando posteriormente la situación legal.

## IX

Art. 54. La presente ley regirá para todos los juicios que no tengan sentencia firme.

Art. 55. Derógase la Ley 5.141 y todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Art. 56. Comuníquese al Poder Ejecutivo

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la provincia de Buenos Aires, en la ciudad Eva Perón, a los doce días del mes de noviembre de mil novecientos cincuenta y dos.

ARTURO E. de ELÍAS.

CARLOS A. DÍAZ.

*Dionisio Ondarra,*

*Ival Rocca,*

Secretario de la C. de DD.

Secretario del Senado.

---

Eva Perón, 24 de noviembre de 1952.

Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro y «Boletín Oficial».

ALOE.

ENRIQUE A. COLOMBO.

CARLOS C. RODRÍGUEZ JAUREGUI.

Decreto N° 3.801.

---

Registrada bajo el número cinco mil setecientos ocho (5.708).

JOSÉ M. SEMINARIO.

## TRAMITE LEGISLATIVO

**CAMARA DE SENADORES.** — Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo. Entrada y destino a la Comisión de Legislación General, pág. 657 (octubre 22 de 1952). Despacho de Comisión, tratamiento sobre tablas y aprobación en general y particular, págs. 746, 755 y 778 (octubre 29 de 1952).

**CAMARA DE DIPUTADOS.** — Entrada en revisión y destino a la Comisión Primera de Legislación, págs. 734 y 841 (octubre 31 de 1952). Despacho de Comisión y sanción definitiva, págs. 1188, 1195 y 1283 (noviembre 12 de 1952).