



**Ministerio de Planificación Federal**  
**Inversión Pública y Servicios**  
**Tribunal de Tasaciones de la Nación**

**NORMA TTN 7.1**

**3 de mayo de 2005**

**TASACIONES DE EXPROPIACIÓN NACIONAL**

**MARCO LEGAL**

La Constitución de la Nación Argentina consagra el principio de la inviolabilidad de la propiedad y establece que ningún habitante 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 ley 21499, de Expropiaciones, establece, entre otras consideraciones, que :

Podrá actuar como expropiante el Estado Nacional, así como las entidades autárquicas nacionales y las 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.

Pueden ser objeto 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 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 fundamenten 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. En caso de que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles, deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

La declaración de utilidad pública podrá comprender no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya



***Ministerio de Planificación Federal  
Inversión Pública y Servicios  
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

razonable utilización en base a planos y proyectos específicos convenga material o financieramente a ese efecto, de modo que se justifique que las ventajas estimadas serán utilizadas concretamente en la ejecución del programa que motivó la declaración de utilidad pública.

Si se tratase de la expropiación parcial de un inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuere inadecuada para un uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble. En el supuesto de avenimiento, las partes de común acuerdo determinarán la superficie inadecuada, a efectos de incluirla en la transferencia de dominio; en el juicio de expropiación dicha superficie será establecida por el juez.

Cuando la expropiación de un inmueble incida sobre otros con los que constituye una unidad orgánica, el o los propietarios de estos últimos estarán habilitados para accionar por expropiación irregular si se afectare su estructura arquitectónica, su aptitud funcional o de algún modo resultare lesionado el derecho de propiedad.

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 por ejecutarse. No se pagará lucro cesante.

No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró 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 estime a ese efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación (avenimiento). Tratándose de inmuebles, el valor máximo estimado será incrementado automáticamente y por todo concepto, en un 10% por avenimiento.

No habiendo avenimiento respecto del valor de los bienes inmuebles el expropiante deberá promover la acción judicial de expropiación. La cuestión será decidida por el juez quien, respecto a la indemnización prevista en la ley (art. 10) y sin perjuicio de otros medios probatorios, requerirá dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación. La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.



***Ministerio de Planificación Federal  
Inversión Pública y Servicios  
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

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.

Procede la acción de expropiación irregular en los siguientes casos:

- a) cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado toma la posesión del mismo sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización;
- b) 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;
- c) cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que importe una lesión a su derecho de propiedad.

En el juicio de expropiación irregular los valores indemnizables serán fijados en la misma forma prevista para el juicio de expropiación regular, contemplada en el art. 10 de la ley y siguientes, debiendo tenerse en cuenta para la tasación que no existe toma de posesión.

La Ley Orgánica del Tribunal de Tasaciones de la Nación establece en su artículo 2do como primera función del Tribunal:

“a) Tasar los bienes muebles e inmuebles sujetos a expropiación y dictaminar acerca de su valor en los casos previstos en la ley 21499”.

La ley 21626 t.o. 2001 establece entre las atribuciones del Tribunal en pleno:

“Producir los dictámenes mencionados en el artículo 15 de la ley 21499”

Entre las atribuciones de las Salas del Tribunal, establece:

“a) Proyectar y someter los dictámenes mencionados en el inciso a) del artículo 3° del presente, dentro de los plazos que según las modalidades de cada caso fije el reglamento de funcionamiento del Tribunal”.

Los plazos de la expropiación y las acciones de retrocesión se rigen por lo determinado en los Títulos VI y VII de la Ley N° 21.499.



***Ministerio de Planificación Federal  
Inversión Pública y Servicios  
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

## DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN EN EXPROPIACIÓN

En el caso de las tasaciones por expropiación corresponderá la determinación del Valor Objetivo del bien, entendido en función de la ley 21499 como la suma dineraria que le permita al expropiado resarcir el valor de su propiedad, más los daños que sean consecuencia directa de la expropiación, en condiciones equivalentes a la que se hallaba con anterioridad a la expropiación, valuando la propiedad afectada sin tener en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir la obra a ejecutarse.

En consecuencia, el Valor Objetivo podrá corresponderse con el valor venal o de mercado cuando éste pueda determinarse, o con el costo de reposición depreciado, en su defecto.

El valor para la indemnización comprenderá el Valor Objetivo del bien y los daños que sean consecuencia directa de la expropiación. El Informe de Tasación brindará ambos conceptos, valor objetivo y perjuicios directos, por separado, para información del Sr. Juez.

La expropiación puede afectar a un inmueble en forma total o en forma parcial. En el primer caso se valuará adoptando como Concepto de Valor, el Valor Venal o de Mercado (Norma TTN 3.x), cuando exista mercado de bienes comparables. En su defecto, se adoptará el Valor del Costo de Reposición Depreciado (Norma TTN 4.x), es decir se considerará el valor del terreno (Norma TTN 3.x) y el costo de reposición depreciado de la construcción.

En las expropiaciones parciales se adoptará el Costo de Reposición Depreciado para las construcciones. Se valuará la superficie de terreno expropiada aplicando el valor unitario que se determine para el terreno total.

El perjuicio al remanente en el caso de expropiación parcial de un inmueble, se encarará según los siguientes criterios:

Para la consideración del perjuicio al terreno remanente, se evaluará si ha quedado afectado por forma irregular, superficie reducida o alguna otra circunstancia. El perjuicio se calculará aplicando un coeficiente sobre el valor de la tierra del remanente, a estimar en cada caso.



***Ministerio de Planificación Federal  
Inversión Pública y Servicios  
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

Para la consideración del perjuicio a la construcción, deberá determinarse qué parte de la misma queda inutilizable, valuándose en función de su superficie a partir de su costo de reposición depreciado. Si fuese necesario reconstruir o reubicar algún ambiente o elemento de la construcción por resultar imprescindible (baño, escalera, etc), se valorará por su costo de reposición a nuevo y no por su costo de reposición depreciado.

Si se tratase de la expropiación parcial de un inmueble y el remanente fuera inadecuado para un uso o explotación racional, el expropiado puede exigir la expropiación total del inmueble. En ese caso corresponderá tasar el Valor Objetivo del bien en su totalidad .

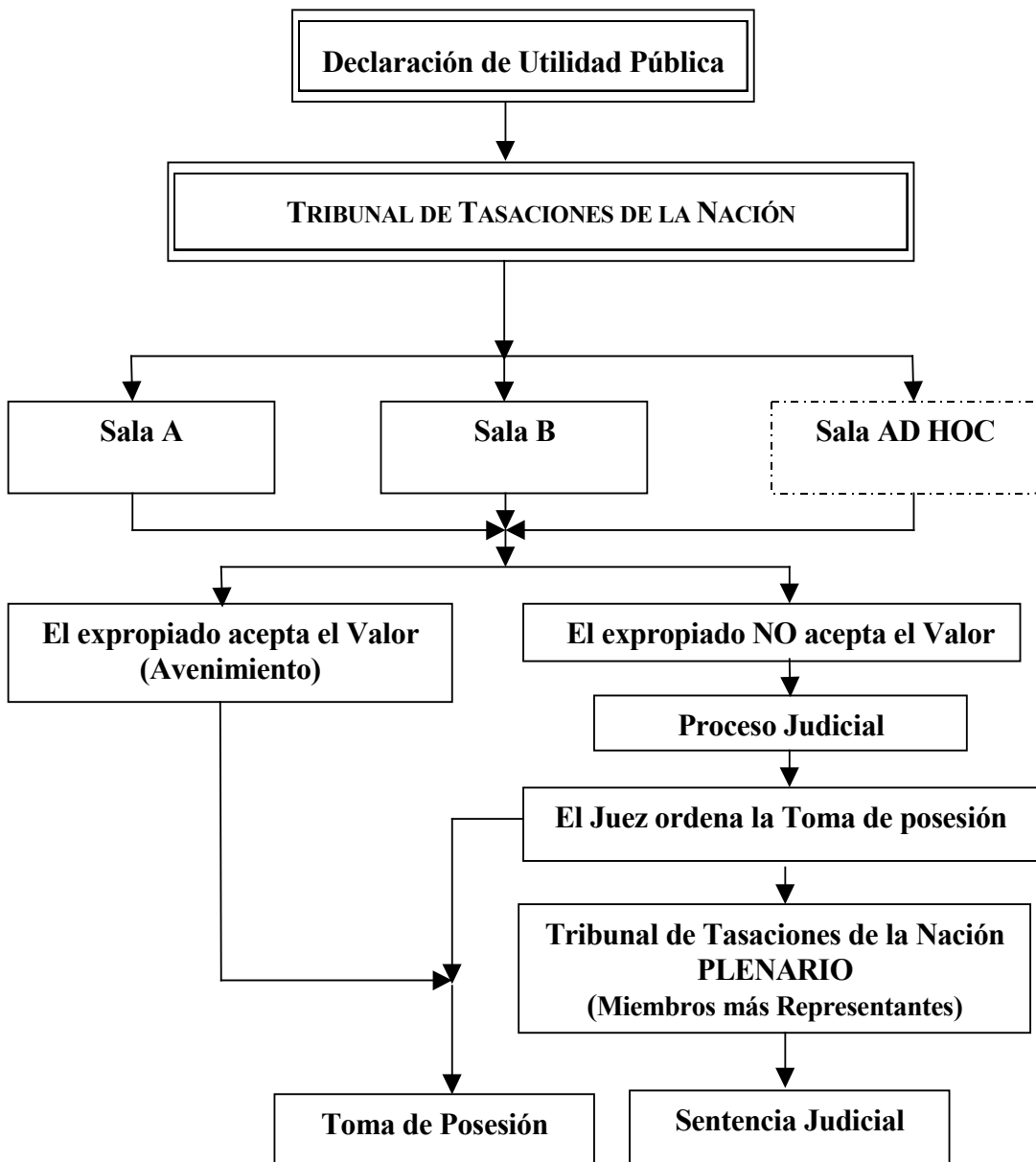
En la expropiación directa, la justicia fija la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión. Para tasar, se tomará la fecha del Acta de Toma de Posesión. Cuando no exista tal Acta, como sucede en los casos de expropiación irregular o inversa, es decir solicitada por el afectado, la fecha será la del dictamen del Tribunal de Tasaciones, o sea la más próxima a la sentencia.

Las condiciones del bien y del mercado a considerar en la tasación diferirán según se tase a fecha de toma de posesión o a la fecha actual del dictamen. En el primer caso coincidirán la fecha del valor con la fecha de las condiciones del bien y del mercado; en el segundo el valor será a fecha actual pero en las condiciones de todo tipo que existían al momento de Iniciación de la Demanda.



**Ministerio de Planificación Federal**  
**Inversión Pública y Servicios**  
**Tribunal de Tasaciones de la Nación**

GRAFICO DEL PROCESO EXPROPIATORIO NACIONAL





*Ministerio de Planificación Federal  
Inversión Pública y Servicios  
Tribunal de Tasaciones de la Nación*