

Proceso. DEPARTAMENTO PROVINCIAL DE AGUAS C/ CAGGIANO MARIA CRISTINA S/ EXPROPIACION (ORDINARIO), Expte. RO-44013-C-0000.

Organismo. UNIDAD JURISD CONTENCIOSO ADM N° 15 2DA CJ (UJCA) - ROCA

General Roca, 21 de Mayo 2026.

I. VISTO

El proceso caratulado DEPARTAMENTO PROVINCIAL DE AGUAS C/ CAGGIANO MARIA CRISTINA S/ EXPROPIACION (ORDINARIO), Expte. N° RO-44013-C-0000, en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional Contenciosa Administrativa N° 15 de la ciudad de General Roca, a mi cargo, traído a despacho para resolver,

II. ANTECEDENTES

a) Pretensión del actor

En fecha 02/08/2018 (hojas 1/9) se presentan la Provincia de Río Negro y el Departamento Provincial de Aguas (DPA).

Inician demanda de expropiación contra la Sra. María Cristina Caggiano, en su carácter de dueña titular del inmueble designado catastralmente como 05-1-L-004-02F, ubicado en la Ciudad de General Roca, Río Negro.

Señalan que el DPA ha dado inicio al expediente administrativo "EXPROPIACIÓN PARCELA 05-1-L-004-02F" (N° 058597), y que por resolución N° 1031/2017 se declaró de utilidad pública y sujeta a expropiación una fracción de terreno, de la parcela individualizada 05-1-L-004-02F, con el destino de concretar el proyecto de construcción de la estación elevadora principal perteneciente al plan director de desagües cloacales, de la localidad de General Roca.

Sostienen que la resolución declara la utilidad pública del inmueble resultante del plano 380/17, que se individualiza como parcela 10 de la chacra 004, sección L, que mide 30 metros en su frentes al Este y contrafrente al Oeste, por 40 metros de fondo al Norte y al Sur.

Con una superficie de 12 áreas, linda al Este con calle Yapeyú; con parte de la quinta 054 A; y al Norte, al Oeste y Sur con la superficie restante del lote 2F de la chacra 004, sus ángulos internos son rectos.

Indican que en la hoja 10 de las actuaciones administrativas obra copia de informe que remitió el Registro de la Propiedad de Inmueble, donde consta que el

inmueble base de la demanda se encuentra inscripto a nombre de María Cristina Caggiano (DNI 13.483.615), matrícula 05-26183 y correspondiente a la chacra 004 del departamento de General Roca, conforme el plano 380/17, desprendiéndose de la parcela 10.

Señalan que en hojas 13 obra informe de la Dirección General de Catastro e información territorial de donde surge el valor máximo de indemnización, tomándose en cuenta los valores del Decreto Reglamentario 1325/75, de la ley N° 1015 y Decreto reglamentario 1480/84.

Que en hoja 20/21 obra resolución 1031/17 donde se fija y aprueba el gasto de \$31.200, y que se dispuso la publicación de edictos lo cual se cumplió, no habiéndose presentado el propietario, siendo entonces indispensable que el actor inicie el presente expediente.

Peticionan la entrega de la posesión del inmueble, en la persona del Ministro de Gobierno u otro funcionario, conforme lo autoriza la ley N° 1015.

Fundan en derecho, acompañan documental y ofrecen prueba restante.

Solicitan que oportunamente, se declare transferido el dominio del bien expropiado a favor de la parte actora.

b) Habilitación de instancia

En fecha 10/08/2018 (hoja 10) se tiene por presentada a la parte actora, por acompañada la prueba documental, y se ordena correr el traslado de la demanda.

El día 17/11/2021, previo a la notificación del traslado de la demanda y a los efectos de poner en posesión del actor el inmueble objeto de la expropiación -art. 18 de la Ley N° 1015-, se ordena la apertura de cuenta bancaria a los efectos de viabilizar el cumplimiento del pago previo.

Se ordena asimismo la adjunción de una valuación fiscal actualizada del inmueble (cf. art. 18 Ley N° 1015, Decr. Reg. N° 1325/1975 y N° 1480/84).

c) Depósito previo (art. 18° Ley N° 1015)

En fecha 09/02/2022 se presenta el actor y agrega comprobante de depósito judicial por la suma de \$271.440.

El día 10/02/2022 se tiene presente y se agrega la constancia de depósito judicial.

Se ordena a la actora, que adjunte valuación fiscal actualizada y al Banco Patagonia que constituya un plazo fijo con las sumas depositadas. En fecha 26/04/2022 la entidad bancaria informa que el dinero depositado ha sido colocado en plazo fijo.

d) Readecuación de demanda

El día [04/10/2022](#) se presenta la parte actora y solicita se readeque demanda, señalando que el titular de la acción procesal intentada es únicamente el DPA, y no la Provincia de Río Negro.

En fecha [05/10/2022](#) se tiene por readeuada la demanda, y se ordena la notificación a la parte demandada a su domicilio real.

e) Contestación de la demandada y traslado al actor

El día [10/11/2022](#) se presenta la demandada Sra. Caggiano, mediante letrado patrocinante, y contesta la pretensión de la actora.

En primer lugar, se allana de forma lisa, llana e incondicional a la expropiación iniciada por la actora.

En segundo lugar, y sin perjuicio del allanamiento realizado, la demandada se opone al monto indemnizatorio, por cuanto a su parecer, resulta irrisorio.

Indica que los \$24.000, cuantificados en el año 2017, no se condice con un valor razonable de un lote en ese lugar, aún actualizando el monto.

Pretende en consecuencia una indemnización de U\$S 30.000, o su equivalente en pesos al cambio oficial del Banco de la Nación Argentina, argumentando que ello sería una justa y equitativa reparación, en función de los valores que tienen las tierras en esa área de la ciudad.

A tal efecto, acompaña información sobre tasaciones de distintos loteos a cargo de desarrolladores o inmobiliarias de la ciudad, ubicados todos ellos en la zona donde se localiza el lote objeto de expropiación.

Con base en doctrina de la materia y el art. 90 de la Constitución Provincial, argumentan que el valor objetivo del bien no puede ser el valor de origen o valor histórico, sino el valor actual, que responde al de la plaza o de mercado, y es el valor que cualquier persona que quiere comprar en plaza debe gastar en ella.

Acompaña documental, ofrece la restante, y peticiona se tenga presente el allanamiento formulado.

En fecha [17/11/2022](#) contesta la parte actora. Señala que en el caso se trata de una fracción de un terreno sin servicios, mientras que en los supuestos utilizados a modo comparativo por la demandada, se trata de parcelas individuales, con servicios, infraestructura y título, no siendo válidos al efecto de la comparación propuesta.

El día [23/11/2022](#) se resuelve que el allanamiento no cumple con los requisitos previstos en el art. 70° del CPCC.

f) Toma de posesión del inmueble

El día [15/02/2023](#) se libra mandamiento de constatación y entrega posesión del inmueble.

En fecha [27/02/2023](#) se agrega al legajo el mandamiento debidamente diligenciado en fecha [17/02/2023](#).

g) Audiencia preliminar y apertura a prueba

En fecha [07/03/2023](#) la parte demandada se presenta y amplia prueba, solicitando se designe perito de la nómina del tribunal para que proceda a tasar el inmueble declarado de utilidad pública. Corrido traslado, la parte actora nada manifiesta al respecto.

El día [18/05/2023](#) se lleva adelante audiencia preliminar, con asistencia de la parte actora y demandada, mediante sus apoderados y letrados.

A los fines de fijar la indemnización correspondiente, entre otras medidas de prueba, se ordena la remisión del informe de la Junta de Valuaciones (art. 14° Ley N° 1015).

h) Intervención de la Junta de Valuaciones

En fecha [29/05/2023](#) la parte demandada ofrece representante para la Junta de Valuaciones, y en fecha [13/06/2023](#) propone representante la parte actora.

El día [28/10/2024](#) se recibe acta de la Junta de Valuaciones, en el que se analiza y se propone el monto indemnizatorio que se le debiera reconocer a la demandada.

i) Cierre del periodo probatorio y alegatos de las partes

El día [20/11/2025](#) se clausura el periodo probatorio y se colocan las actuaciones a efectos que las partes aleguen.

En fecha [29/12/2025](#) presenta alegatos la parte demandada y en fecha [02/02/2026](#) presenta alegatos la parte actora.

j) Pase del expediente a despacho para sentencia

El día [12/03/2026](#) ordeno el pase a despacho para el dictado de la sentencia definitiva.

III. SOLUCIÓN DEL CASO

De manera previa aclaro que conforme surge de sendos precedentes emitidos por la CSJN, los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CSJN, Fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320, entre otros).

a) Posición procesal de las partes y traba de la relación procesal

Conforme ha quedado trabada la relación procesal el nudo del conflicto consiste en determinar el valor objetivo del bien sujeto a expropiación (art. 12° Ley N° 1015).

Es decir, debo determinar el valor indemnizatorio por la expropiación del inmueble que según plano de mensura N° 380-17, se designa como Departamento Catastral 05, Circunscripción 1, Sección L, Chacra 004, parcela 10, con una superficie de 12 As., 00 Cas, ubicada en el Departamento de General Roca y cuya parcela origen está inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula N° 05-26183, a nombre de la demandada María Cristina Caggiano (DNI N° 13.483.615), ubicado en la Ciudad de General Roca, Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro.

Recuerdo que el inmueble ha sido determinado como de utilidad pública y sujeto a expropiación en razón de haberse proyectado en el lugar la construcción de la Estación Elevadora Principal, perteneciente al Plan Director de Desagües Cloacales de la Ciudad de General Roca.

b) Consideraciones preliminares

1. Responsabilidad del Estado por actividad lícita

Nos encontramos frente a un típico caso de responsabilidad extracontractual del Estado por su actividad lícita (expropiación por razones de utilidad pública).

"(...) la expropiación por causa de utilidad pública, previsto en el art. 17 de la Const. nacional, constituye un claro ejemplo de responsabilidad del Estado por su actuación legítima, pues no obstante esa conformidad de la conducta estatal con el ordenamiento jurídico, el daño que se le irroga a la víctima debe ser indemnizado" (Mertehikian, Eduardo, La responsabilidad pública: análisis de la doctrina y la jurisprudencia de la Corte Suprema, 1ra. Ed., Buenos Aires, 2006, E-Book, p. 215).

"(...) este ámbito de la responsabilidad tiene lugar cuando el Estado lleva adelante una determinada medida en ejercicio de sus legítimas facultades (...), siempre teniendo en cuenta la satisfacción de una necesidad pública, colectiva, pero a resultas de ello daña -de modo particular, diferenciado- a una persona o a un grupo de ellas que no tienen el deber jurídico de soportar ese perjuicio. Se configura la responsabilidad estatal por actuación lícita cuando, persiguiendo el interés colectivo, se sacrifica un interés individual a tal punto de vulnerarlo en sus garantías constitucionales a la inviolabilidad de la propiedad, a no ser dañado y -sobre todo- de igualdad ante las cargas públicas, porque su carga en particular, en el caso, resultó desmedida respecto de sus pares (las personas en general)" (Salvatelli, Ana, El estado Responsable, 1ra. Ed., CABA, 2024, p. 280).

Así, la responsabilidad del Estado por actividad lícita -y particularmente el instituto de la expropiación-, sienta sus fundamentos en el art. 16 de la CN -sobre la igualdad como base de las cargas públicas-, el art. 17 de la CN -el derecho de propiedad-, y el principio de razonabilidad contenido en el art. 28 de la Carta magna.

Tanto el art. 17 de la CN, como el art. 90 de la Constitución Provincial establecen, en términos similares, que la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley, previa y justamente indemnizada.

2. Legitimación Procesal activa

Respecto a la legitimación activa para poder iniciar la presente acción, el Código de Aguas, Ley N° 2952, establece que el DPA tiene como deber expropiar los bienes que resulten necesarios para la protección y mejor aprovechamiento de los recursos hídricos provinciales, conforme a las declaraciones genéricas de interés público (art. 16° inc. c).

El art. 190° establece que se declara de "utilidad pública y sujetos a expropiación u ocupación temporánea, todos los derechos y bienes, muebles e inmuebles,(...) y/o cualquier otro elemento necesario o conveniente para el cumplimiento de las labores que realice el Departamento Provincial de Aguas".

3. Régimen expropiatorio en la provincia de Río Negro

En cuanto al procedimiento a seguir para la expropiación, en nuestra jurisdicción se ha dictado la ley N° 1015 de expropiaciones.

El art. 11° de la ley de expropiaciones establece que la expropiación de un bien puede ser por medio de acuerdo directo entre el expropiante y expropiado, dentro de los valores máximos que fije las oficinas competentes del Estado provincial.

Conforme el art. 14°, en caso que no haya acuerdo entre las partes en sede administrativa, la magistratura deberá establecer el monto indemnizatorio, mediante juicio ordinario, y bajo las normas procedimentales establecidas en la ley de expropiaciones (Art. 17 y cc.).

c) Medidas de prueba

- **Documental:** aquella incorporada por las partes al momento de presentarse al proceso.

- **Informativa:** Se han agregado informes remitido desde el Registro Propiedad Inmueble ([27/07/2023](#)), desde la Inmobiliaria AITUE ([07/06/2023](#)), desde Correo OCA ([13/10/2025](#)), desde la Junta de Valuaciones provincial ([28/10/2024](#)).

- **Instrumental:** En fecha [03/12/2021](#) se agrega expediente administrativo

"EXPROPIACIÓN PARCELA 05-1-L-004-02F" (N° 058597).

- **Pericia en tasación inmobiliaria:** En fecha [15/06/2023](#) presenta su informe la Martillera Pública Irma Alejandra Pino. En fecha [27/06/2023](#) impugna la pericia la parte actora, y cuyas observaciones fueron contestadas por la perito en fecha [07/07/2023](#).

d) Valoración de la prueba incorporada

Considerando la posición procesal de las partes y el marco jurídico a seguir, analizaré las medidas de prueba producidas en este proceso de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 356° CPCC) y con el fin de cumplir con el estándar establecido en el art. 200 de la Constitución Provincial.

1. Antecedentes dominiales

Del expediente administrativo "EXPROPIACIÓN PARCELA 05-1-L-004-02F" (N° 058597) ([Mov. SEON](#)), adjuntado a la documental presentada por la parte actora, se desprende que el DPA pretende expropiar 1200 m2 aproximadamente, de la parcela nombrada catastralmente como 05-1-L-004-02-F, ubicada en la localidad de General Roca, Río Negro.

Conforme informe de dominio obrante a hojas 10, la parcela de origen es de titularidad de la demandada María Cristina Caggiano (DNI 13.483.615). Ello coincide con el informe de dominio adjuntado por la parte actora en fecha [27/07/2023](#).

En hojas 13 del expediente surge que la indemnización correspondiente para la actora, conforme valuación fiscal de fecha 14/06/2017, es de \$31.200, tomando en consideración que el valor fiscal total es de \$24.000.

En hojas 15 del expediente se establece que la parcela resulta indispensable para llevar adelante parte del Plan Director de Desagües Cloacales, requiriendo contar con la Estación Elevadora, lo cual garantizaría el pleno funcionamiento de la prestación del servicio de desagües cloacales de la Ciudad.

En hojas 20/21 obra resolución N° 1031/17 mediante la cual se estableció el carácter de utilidad pública, y por ello sujeto a expropiación, de la parcela designada como "Departamento Catastral 05, Circunscripción 1, Sección L, Chacra 004, Parcela 10", con una superficie de 12 AS.

Por último, que dicha resolución fue notificada el día 28/08/2017, mediante nota N° 451-SG de fecha 23/08/2017, conforme lo establece la resolución referida.

Conforme la documental aportada por la parte demandada, la parcela en cuestión tiene un valor de Mercado y Valor de Comercialización de la propiedad tasada equivalente a U\$S 30.000 (treinta mil dólares estadounidenses), y que en el valor final

de la propiedad tasada se tomaron varios factores en cuenta, como la ubicación, valor terreno, valor zonificación.

Dicho monto deviene -según la demandada- "(...) de los datos obtenidos para la correcta valuación del inmueble tasado se obtuvieron en la municipalidad de Gral.Roca (Río Negro) Dpto. Obras Particulares y en Rentas de esta localidad (DGR)".

2. Pericia de tasación inmobiliaria

La perito ha establecido ([Mov. E0023](#)) que "el valor de la porción equivalente a 1.200 m² de la parcela (...) se determina en PESOS CATORCE MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS CON 00/100 (\$14.902.200,00), con un valor referencial del dólar Banco Nación de \$260,43 y dólar Blue \$487,00 al momento de la tasación efectuada en el día 15 de junio del año 2023".

Sostiene, que ha tomado en consideración "(...) a. Ubicación; b. Superficie; c. Estado de conservación de la propiedad; d. Valor de mercado en la zona; e. Zonificación; f. Evaluación de la situación particular que requiere al ser una porción de una parcela general. g. Normas del tribunal de tasaciones de la Nación y, h. Conocimiento propio".

Además, se adjunta certificado de valuación fiscal, de fecha 24/05/2023, por medio del cual se deja constancia que el inmueble en su totalidad designado catastralmente como 05-1-L-004-02-F posee un valor fiscal de \$28.283.410,35.

3. Informe de la Junta de Valuaciones

Del acta de la Junta de Valuaciones dependiente de la ART ([Mov. I0032](#)) surge que, respecto a esta expropiación en particular, el agrimensor Ruiz ha sostenido que el inmueble es "(...) una chacra de 51 hectáreas donde en un 50% aproximadamente de su total hay plantaciones de frutales en producción, esta ubicada lindera a área urbana loteada. Podría lotearse en área complementaria, obteniendo un lote de 1200 m², y podría sacar 15500 dólares a la parcela (aún se han realizado los gastos necesarios para lotear) la parte expropiada representa 0,1 de hectáreas de un total de 51 hectáreas significando el 0.2%".

Asimismo, se establece en el acta que la parcela 05-1-L-004-02F-0 tiene una superficie de 51,179882 Has, expropiándose solamente un 0,23% del total.

Que según el Código Urbano de General Roca, el inmueble se encuentra ubicada en zona no urbanizable, donde predomina el carácter productivo.

A su vez, con el fin de arribar al valor de la porción de terreno a expropiar, proceden a determinar la diferencia entre el valor total menos el valor de la fracción

expropiada.

A tal fin, señalan que "es sabido que el valor por hectárea productiva en la zona ronda los U\$D 15.000, a su vez es factible suponer que en el mercado podría valer un 25% más por la cercanía con la zona urbanizable y especulando con el cambio de zonificación futuro que permitiría realizar un loteo de mas de 500 parcelas" y que "el valor por hectárea con este incremento sería de 18.750 US\$/Ha".

Señalan que la parcela tiene una superficie de 51,179882 Has según título, con lo cual el valor de mercado sería de U\$D 959.622,79 (U\$D 18750 x 51,179882 Has), y que el valor de mercado descontando la superficie expropiada sería de U\$D 957.372,79 (U\$D 18750 x 51,059882 Has).

Así, la Junta de Valuaciones sostiene que el valor de mercado de la porción expropiada es de U\$D 2.250 (Dos mil doscientos cincuenta dólares), y que tomando el valor del dólar MEP de la fecha en que se confecciona el acta (\$1.164,90), concluyen que el valor en pesos de la porción expropiada es de \$2.621.025.

e) Valor objetivo del bien expropiado

En este contexto, tengo presente que el art. 14 de la ley de expropiaciones establece que "al fijar la indemnización el Juez tomará en consideración las actuaciones y dictámenes que deberá elaborar necesariamente para cada caso la Junta de Valuaciones creada por el artículo 130° del Código Fiscal, que a este solo efecto será integrada también por un representante de la entidad expropiante y uno del expropiado".

Además, el art. 12° indica que "no se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores efectivos, ni ganancias hipotéticas."

De las medidas de prueba, observo que la pericia en tasación inmobiliaria no explica, de forma concreta y razonada, cuál ha sido el método elegido para arribar a la suma de \$14.902.200, más allá que ha expuesto cuáles han sido los elementos que tuvo en consideración, no ha descripto cuál ha sido el razonamiento técnico que utiliza para arribar a ese monto indemnizatorio.

En tal sentido y resultando pertinentes en mi criterio las impugnaciones que realizara el DPA -respecto del informe técnico-, la pericia no presenta fuerza probatoria suficiente para considerarla a los fines de establecer en el caso la cuantía de la indemnización prevista en la Ley 1015.

A su turno, la demandada ha pretendido equiparar el valor del bien expropiado con el de otros inmuebles urbanizados -loteados-, ubicados en la zona y puestos a la venta por distintas inmobiliarias de la ciudad. Claramente las circunstancias de

zonificación del inmueble expropiado, por las razones expuestas en lo apartados anteriores, me impiden merituar el comparativo propuesto por Caggiano a los fines de determinar el valor objetivo del bien.

Por último, cuento con el informe y acta de la Junta de Valuaciones provincial.

Respecto del valor probatorio de los dictámenes de la Junta de Valuaciones, la CSJN ha sostenido que "(...) debe estarse a las conclusiones de aquel organismo, salvo que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiesto 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" (Fallos: 292:265; 293:681; 294:209; 297:12; 299:348; 302:1052).

En el mismo sentido se ha expedido nuestro STJ señalando que en principio se debe estar "a las conclusiones del Dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación (en la Provincia, ocuparía ese lugar la Junta de Valuaciones), 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(...)" salvo excepciones "cuando se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiesta en la determinación del quantum indemnizatorio, los Jueces se encuentran habilitados para apartarse del dictamen" ([STJRN1, Se. 74 - 11/10/2022, PROVINCIA DE RIO NEGRO \(MINISTERIO DE GOBIERNO\) C/ ARGOVIS S.A. S/ EXPROPIACION](#)).

Asimismo, en dicho precedente, el STJ ha sostenido "Al respecto cabe señalar que así como no existe un reglamento ni método que la Junta de Valuaciones deba seguir para realizar las tasaciones de los bienes a expropiar -pues solo se encuentra regulado en el art. 11 de la Ley A 1015 para los supuestos de avenimiento del expropiado- tampoco existe una única fórmula para liquidar la indemnización establecida. No obstante, partiendo de lo normado en el art. 13 de la Ley General de Expropiaciones, que establece que el momento en que debe fijarse la indemnización es el del desapoderamiento y tomando en cuenta los valores de los inmuebles expresados en dólares estadounidenses que la Junta de Valuaciones consideró para fijarla -que son los mismos que los adoptados por los Jueces de las instancias de grado, claro está con las correcciones allí realizadas- resulta razonable convertirlos a la moneda de curso legal al cambio BNA tipo vendedor vigente a la fecha del mencionado dictamen (06-01-17)".

En el caso, no se ha argumentado, menos aun acreditado, que el dictamen de la Junta de Valuaciones presente errores u omisiones manifiestos que me autoricen a

apartarme de sus conclusiones.

En consecuencia, conforme lo ha determinado la Junta de Valuaciones, considero que el valor objetivo del inmueble expropiado es de U\$D 2.250 (Dos mil doscientos cincuenta dólares) y que deberá convertirse dicha suma a moneda de curso legal, es decir \$2.621.025 (tomando el valor del dólar MEP de la fecha en que se confecciona el acta (\$1.164,90 por Dólar Mep).

Destaco que el monto así determinado cumple con las previsiones del art. 22° de la ley N° 1015, es decir no es menor al monto ofrecido por la parte actora en sede administrativa y en su demanda, es decir \$31.200, ni tampoco es superior al solicitado por la demandada al contestar la pretensión, es decir U\$S 30.000 o \$14.902.200.

f) Actualización de la suma indemnizatoria determinada

A los fines de actualizar y traer a valores actuales el monto indemnizatorio, y cumplir con lo previsto en el art. 13° de la Ley N° 1015, corresponde en primer lugar determinar la fecha del desapoderamiento del inmueble expropiado.

Conforme surge del proveído de fecha 15/02/2023, se ha ordenado librar mandamiento de constatación y entrega de posesión del inmueble N.C 05-1-L-004-02F, matrícula 05-26183 por intermedio del Oficial de Justicia.

El mandamiento fue diligenciado en fecha 22/02/2023, constatando textualmente lo siguiente: "En General Roca a los 22 días del mes de Febrero de 2023, siendo las 9 hs. me constituí en el inmueble domiciliado en Yapeyú 780, N.0 05-1-L-004-02F, matrícula 05-26183, partida 32632, indicado en el plano de mensura Nro. 380/17, en compañía del facultado Gabriel Sorá, constatando que dicho lugar corresponde a una Chacra en estado de abandono, con malesas y árboles, sin ningún tipo de construcción. Procedo entonces a poner en posesión a la Provincia de Río Negro, la persona de su facultado, de dicho inmueble. No siendo para mas doy por finalizado el acto con la firma de los presentes. Conste".

En consecuencia, a la suma indemnizatoria reconocida como valor objetivo del bien expropiado deberá agregársele intereses, conforme lo establece la doctrina del STJ en el precedente "PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ ARGOVIS S.A.", ya citado: "A la suma así obtenida se adicionará un interés puro del 8% anual desde la fecha del desapoderamiento (28-05-15) hasta la del dictamen y desde ésta hasta el efectivo pago, se aplicarán los intereses correspondientes conforme doctrina legal de este Cuerpo. Dicha solución es la que a mi entender más se ajusta -por su cercanía en el tiempo- al mandato del art. 13 mencionado y ello sin desconocer que la depreciación monetaria, la

desactualización de las tasaciones, las fluctuaciones cambiarias y/o la excesiva dilación de los procesos expropiatorios son factores que impactan en la cuantificación de la indemnización y, por mandato constitucional, tales distorsiones deben ser superadas por los Jueces".

Así, al monto indemnizatorio de \$2.621.025 se aplicará una tasa pura anual del 8%, desde la fecha de desapoderamiento del inmueble (22/02/2023) y hasta la fecha del dictamen de la Junta de Valuaciones (21/10/2024), lo cual arroja la suma de \$2.970.019,72 (\$2.621.025,00 de capital y \$348.994,72 de intereses).

Desde allí y hasta la presente, se aplicarán las tasas judiciales establecidas en la doctrina del STJ (STJRN3, Se. 104/2024, "MACHIN"), lo cual arroja la suma de \$7.717.614,07 (\$2.970.019,72 de capital y \$4.747.594,35 de intereses).

Se deja constancia que en fecha 09/02/2022 la parte actora depositó la suma de \$271.440 en la cuenta bancaria creada para las presentes actuaciones, cumpliendo así con lo establecido por el art. 18° de la ley N° 1015, y que al día de la fecha y luego de colocarlo en plazo fijo, el monto asciende a \$2.430.798,92.

g) Conclusión

En consecuencia, tengo por determinada la indemnización por expropiación de la parcela identificada como "Departamento Catastral 05, Circunscripción 1, Sección L, Chacra 004, Parcela 10", con una superficie de 12 AS, en la suma de \$7.717.614,07 - valor objetivo del bien expropiado-, que deberá abonarse dentro de los 90 días conforme lo ordena el art. 23 de la Ley A 1015.

IV. COSTAS JUDICIALES

a) Distribución de costas

Siguiendo las pautas del art. 29° de la ley N° 1015, las costas deberán imponerse al expropiante.

En efecto, la indemnización determinada aquí es de \$7.737.555,70, lo cual excede a la suma ofrecida por la actora (\$31.200) ofrecida por la actora en sede administrativa y en la demanda, sumándole la mitad de la diferencia entre la suma ofrecida (\$31.200) y la suma reclamada por la demandada (al momento de la contestación de demanda, USD 30.000 equivalían a \$8.872.800, tomando en consideración el dólar MEP al día de contestación de demanda 10/11/2022, [ver link](#)).

En consecuencia, $\$8.872.800 - \$31.200 = \$8.841.600$. La mitad de la diferencia es \$4.420.800. A ello se le adiciona la suma inicial de \$31.200, arrojando un total de \$4.452.000, lo cual es menor al monto indemnizatorio de \$7.737.555,70. Por lo tanto las

costas, deberán ser cargadas al expropiante (DPA).

b) Monto regulatorio

Por su parte, para la regulación de honorarios tomo como monto base el valor indemnizatorio establecido para el inmueble en cuestión al día de la fecha, esto es, la suma de \$7.717.614,07.

En consecuencia, resultando que la regulación de honorarios en porcentajes previsto por las leyes N° 2212 y N° 5069, arrojaría sumas inferiores a los mínimos legales, la regulación de honorarios en la presente causa se realizará respetando las pautas establecidas por doctrina legal del STJ (STJRN1, "REZZO", Se. 96/22). Por todo ello;

V. RESUELVO

1°. Hacer lugar a la demanda de expropiación interpuesta por el Departamento Provincial de Aguas, contra la Sra. María Cristina María Cristina Caggiano, en su carácter de dueña titular del inmueble 05-1-L-004-02F.

2°. Declarar transferida la parcela objeto de la presente expropiación, identificada como "Departamento Catastral 05, Circunscripción 1, Sección L, Chacra 004, Parcela 10", con una superficie de 12 AS, y en consecuencia librar oficio al Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia a los fines de que proceda a inscribir la transferencia de la propiedad de la parcela identificada previamente, en favor del Departamento Provincial de Aguas de la Provincia de Río Negro (art. 19, Ley N° 1015).

3°. Determinar la indemnización por expropiación de la parcela "Departamento Catastral 05, Circunscripción 1, Sección L, Chacra 004, Parcela 10", con una superficie de 12 AS, en concepto de valor objetivo del bien, en la suma de \$7.717.614,07, los que deberán abonarse en el plazo de 90 días, contados a partir de la firmeza de la presente sentencia (art. 23 Ley N° 1015).

4°. Imponer las costas a la parte actora expropiante, conforme a lo expuesto en el punto IV) b) (art. 29 de la Ley A 1015).

5°. Regular los honorarios del Dr. Carlos Julio Schmidt, en su carácter de letrado patrocinante de la parte demandada, por todas las etapas procesales cumplidas, en la suma equivalente a 10 JUS (art. 9° Ley N° 2212).

Respecto a los Dres. Pablo Forte y Arturo E. Llanos, no se regulan honorarios por aplicación del art. 17° de la ley N° 88 y art. 22° del CPA.

En los casos que corresponda, cúmplase con la ley N° 869.

En cuanto a la perito tasadora inmobiliaria Mra. Púb. Irma Alejandra Pino, se

regulan honorarios en la suma de 5 JUS (art. 19° Ley N° 5069). En caso de corresponder, a dichas regulaciones deberá deducirse las sumas percibidas en concepto de honorarios provisorios.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, el resultado obtenido a través de aquella y los mínimos legales que surgen de la doctrina legal obligatoria del STJ (arts. 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 20°, 39° Ley N° 2212 y art, 18°, 19° de la ley N° 5069).

6°. Firme la presente, pase a despacho contable de OTICCA a los fines de determinar sellados y tasas que deban abonarse.

7°. Notifíquese la presente a las partes, auxiliares de justicia, conforme lo establecido en los arts. 120° del CPCC, y art. 22° del CPA.

Respecto a la Fiscalía de Estado provincial, notifíquese al domicilio real electrónico (DRE) registrado por el organismo en el sistema de gestión (Ac. 27/25 del STJ).

Matías Lafuente

Juez