

Viedma, 29 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes obrados caratulados "PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ SYLWAN CARLOS ENRIQUE S/ EXPROPIACION (ORDINARIO)" identificado como SA-01305-C-0000 del registro del sistema Puma puestos a despacho para resolver, y;

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

1. Demanda

1.1. Con fecha 26 de junio de 2019 la Provincia de Río Negro, por intermedio de sus apoderados, interpuso demanda de expropiación respecto del bien inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 17-1-R-R12-01A, con una superficie de 43 a, 21 ca, conforme el plano 220-18, todo ello en los términos de la Ley Provincial A N° 1015.

Se acompañó informe del Registro de la Propiedad Inmueble que acredita que dicho inmueble se encuentra inscripto a nombre del Sr. Carlos Enrique Sylwan (CUIL 20-21040868-2).

La actora fundamentó su legitimación pasiva en el expediente administrativo N° 134.553-ACATA-17, acompañado como prueba documental, en virtud del cual se dictó la Resolución N° 219 del 14 de febrero de 2019.

Solicitó la apertura de una cuenta judicial para efectuar el depósito de la indemnización prevista en el artículo 11 de la Ley A N° 1015, denunciando la valuación especial expedida por la Agencia de Recaudación Tributaria y ofreció depositar la suma de \$255.332 conforme a lo dispuesto en los artículos 11, 13 y 18 de dicha norma.

Fundamentó su pretensión en la declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación del bien inmueble, con destino al Plan Director de Agua Potable SAO - Las Grutas. Señaló que dicha obra tiene por objeto realizar la obra de cisterna de "El Golf" y acueducto de agua potable que unirá el tanque elevado de Las Grutas existente con dicha cisterna.

Indicó que, ante la imposibilidad de notificar fehacientemente a la demandada mediante las cartas documento N° AS7680688(9) y AS7680715(2), y desconociéndose otro domicilio, se ordenó la publicación de edictos por dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de Río Negro, poniéndose a disposición el pago de la indemnización sin obtener respuesta.

Se acompañó prueba documental y se ofrecieron medios de prueba adicionales.

1.2. Por su parte, el 1 de septiembre de 2023 la Provincia de Río Negro depositó la

suma de \$1.599.398,52 en concepto de indemnización del bien expropiado. Asimismo, el 2 de febrero de 2024 tomó posesión del inmueble.

1.3. Finalmente, el 11 de junio de 2024, encontrándose vencido el plazo conferido al Sr. Carlos Enrique SYLWAN para comparecer en estos autos, conforme publicación edictal agregada, sin que lo hubiera efectuado, se hace lugar al apercibimiento allí dispuesto, y se efectúa comunicación al Centro de Atención de la Defensa Pública (CADEP), a los fines de que indique la Defensora de Pobres y Ausentes, para que lo represente en autos (conf. Res. N° 215/14 PG). G).

2. Contestación de la demanda

El 1 de julio de 2024 se presentó la Dra. María Dolores Crespo, Defensora de Pobres y Ausentes n° 5, en representación del demandado ausente, contestó el traslado en tiempo y forma, dejando constancia de la situación procesal derivada de la toma de posesión del inmueble por parte de la actora y de la falta de comparecencia del demandado pese a los efectos patrimoniales comprometidos en el proceso. Asimismo, formuló reserva en los términos del art. 356 del CPCC, señalando la particular naturaleza de la acción expropiatoria, la limitada relación funcional que la vincula con el representado ausente y la necesidad de estar a la prueba que produjera la parte actora respecto de la utilidad pública invocada y de la determinación del valor indemnizatorio correspondiente. Adhirió, además, a la prueba ofrecida por la actora, sin reconocimiento de los hechos invocados.

3. Producción de la prueba

Ante la existencia de hechos controvertidos, se celebró la audiencia preliminar prevista en el artículo 361 (actual artículo 333) del Código Procesal Civil y Comercial, según consta en el acta del 13 de noviembre de 2024. No habiéndose alcanzado un acuerdo, se estableció el objeto de la prueba.

4. Clausura del período probatorio y autos para sentencia

Concluido el período de producción de prueba, mediante decreto de fecha 20 de febrero de 2026 se dispuso su clausura y se pusieron los autos en estado de alegar.

La parte demandada presentó su alegato el 13 de marzo de 2026.

El 14 de abril de 2026 se ordenó llamar autos para sentencia, providencia que quedó firme y motiva el presente pronunciamiento.

II. ANÁLISIS DEL CASO

1. Objeto del proceso

Conforme los escritos iniciales de las partes, la cuestión central consiste en determinar si el monto ofrecido por la Provincia de Río Negro en concepto de indemnización cumple con los requisitos constitucionales y legales aplicables a la expropiación, o si dicho valor resulta insuficiente para resarcir el derecho de propiedad afectado. En tal sentido, corresponde definir el valor objetivo del bien expropiado.

Ya en esta instancia preliminar, es pertinente señalar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha establecido que la valuación fiscal no puede considerarse “justo precio” a los fines indemnizatorios exigidos por el artículo 17 de la Constitución Nacional, ya que se trata de un acto unilateral de la administración que no respeta las garantías del proceso expropiatorio.

En el caso, conforme la valuación efectuada por la Gerencia de Catastro, el valor máximo indemnizable en 2019 asciende a \$255.332 para el inmueble NC 17-1-R-R12-01A (fs. 12).

Asimismo, el 1 de septiembre de 2023 la Provincia de Río Negro depositó en la cuenta de autos la suma de \$1.599.398,52 en concepto de monto actualizado de la tasación del inmueble sujeto a expropiación.

2. Marco normativo aplicable

Nos encontramos ante un supuesto de responsabilidad estatal por actividad lícita, en el cual no media conducta antijurídica por parte del Estado. El fundamento constitucional se encuentra en los artículos 16, 17 y 28 de la Constitución Nacional: derecho de propiedad, igualdad ante las cargas públicas y razonabilidad.

Asimismo, la Constitución de la Provincia de Río Negro, en su artículo 90, establece que la expropiación debe ser dispuesta por ley, con declaración de utilidad pública y mediante indemnización previa y justa. Este mandato se armoniza con lo dispuesto en el artículo 17 de la Constitución Nacional y en el artículo 21.2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que garantiza el derecho a una justa indemnización ante la privación de bienes por causa de utilidad pública.

El régimen legal específico está regulado por la Ley Provincial A N° 1015 y el Decreto A N° 1325/1975, los cuales disponen que el Estado podrá acordar directamente con el propietario un valor total de indemnización dentro del máximo que estime la Gerencia de Catastro. De no alcanzarse un acuerdo, corresponde resolver judicialmente mediante el trámite del juicio ordinario y bajo las reglas especiales previstas.

El artículo 12 de la Ley A N° 1015 define el “valor objetivo” como aquél que refleja el estado del bien a la fecha del desapoderamiento, excluyendo valores afectivos, lucro cesante, y toda apreciación hipotética o subjetiva.

Además, las mejoras posteriores a la declaración de utilidad pública no son indemnizables.

Finalmente, la jurisprudencia de la CSJN ha sostenido que la indemnización expropiatoria debe resarcir todo lo necesario, pero no más de lo necesario, para mantener indemne el patrimonio del expropiado, sin que dicha indemnización implique enriquecimiento alguno para las partes (conf. Fallos: 329:5467; 337:70).

3. Fecha de desapoderamiento

Conforme al artículo 13 de la Ley A N° 1015, la fecha relevante para fijar el monto indemnizatorio es la del desapoderamiento, que en el caso se produjo el 2 de febrero de 2024. Tal circunstancia surge acreditada con el mandamiento de toma de posesión presentado en autos el 15 de mayo de 2024.

4. Prueba incorporada a las actuaciones

En virtud de la existencia de hechos controvertidos, se produjo prueba conforme a derecho, la cual será analizada a continuación con arreglo a las reglas de la sana crítica racional (artículo 356 del Código Procesal Civil y Comercial), fundando en definitiva la presente conforme a lo previsto por el artículo 200 de la Constitución Provincial.

A los fines de continuar con el análisis de la causa debo recordar que en materia probatoria los jueces no estamos 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. Ello es así, 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 otra, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales.

Al respecto el Superior Tribunal de Justicia analizando la tarea que efectúa el juez indicó que: “determinar la aptitud o no que tiene un medio de prueba arrojado a la causa, calificar su idoneidad intrínseca y escoger su fuerza de convicción por encima del resto del plexo probatorio, es tarea del mérito, ejercicio que realiza dentro de la facultad que el ordenamiento legal objetivo le concede...” (Conf. STJRN- Se. N° 37/13, in re: “O., J. C. c/K., T. T. s/Ordinario Reivindicación S/ Casación”).

4.1 Documental.

La Provincia de Río Negro acompañó como prueba documental el expediente

administrativo N° 134553-ACATA2017, caratulado "REF: "EXPROPIACION DE PARTE DE PARCELA 17-1-R-R12-01 PARA CISTERNA", contiene la Resolución N° 219 de fecha 14 de febrero de 2019 (fs. 28/29) que declara de utilidad pública el inmueble objeto de la presente.

Del plano y demás documentación acompañada surge que sobre la parcela 17-1-R-R12-01-0 de 70.5080 has se expropia una lonja sobre el fondo del inmueble de 8 metros de ancho, con una superficie de 0,4321 has.

La demandada no acompañó documental.

Del análisis de la prueba obrante en autos se tiene por acreditada la individualización de la parcela objeto de la expropiación conforme a la Ley Provincial A N° 1015, su titularidad a nombre del Sr. Carlos Enrique Sylwan (CUIL 2020040868-2), su localización en el Balneario Las Grutas, por un total de 70.5080 has, de los cuales 43 a, 21 ca son destinados a la expropiación según plano 220-18.

4.2. Informe de la Junta de Valuaciones

El 13 de febrero de 2025 se agregó el Acta N° 20, producto de la reunión del 4 de febrero de 2025, en la cual la Junta de Valuaciones determinó como valor máximo indemnizable del inmueble objeto del proceso en la suma de \$ 3.668.600.

El dictamen técnico, elaborado por el Agrimensor Nicolás Ruiz, sostiene que: "...la zona expropiada corresponde a un área de monte sin uso productivo. En el sector sudeste de la parcela, en cambio, se encuentra en producción un olivar. Dado que la superficie expropiada representa solo el 0,61% del total y no afecta áreas productivas, el valor de mercado de la parcela, tanto en su totalidad como sin la superficie expropiada, permanecería inalterado. Por lo expuesto, no se puede utilizar el método comparativo para determinar un valor, por lo tanto se establece como indemnización el valor fiscal del inmueble subrural, incrementado en un 30%", determinando la suma total ya referida.

El dictamen fue realizado con participación de representantes del Estado expropiante y de la parte expropiada, y se fundamentó en criterios objetivos, técnicos y legalmente aplicables.

Considero que el informe de la Junta de Valuaciones, por su composición y metodología, constituye prueba idónea y suficiente para establecer el valor objetivo del bien, conforme lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley A N° 1015 y la jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

5. Valoración de la prueba producida

Del análisis de la prueba obrante en autos, se desprende que el inmueble objeto de expropiación —identificado con nomenclatura catastral 17-1-R-R12-01A— tiene una superficie total de 43 áreas, 21 centiáreas, se encuentra ubicada en el Balneario Las Grutas y fue declarada de utilidad pública mediante Resolución N° 219 (14/02/2019) del Superintendente General de Aguas (fs. 28/29).

El informe de la Junta de Valuaciones (Acta N° 20 del 04/02/2025) que hace propio el dictamen suscripto por el agrimensor Nicolás Ruiz y avalado por sus integrantes (con representación de la expropiante y de la expropiada), fija como valor máximo indemnizable la suma de \$ 3.668.600. Presenta un análisis ajustado a derecho, considera que la zona expropiada corresponde a un área de monte sin uso productivo, que el valor de mercado de la parcela, tanto en su totalidad como sin la superficie expropiada, permanece inalterado, estableciendo como indemnización el valor fiscal del inmueble subrural, incrementado en un 30%.

De lo expuesto, entiendo que lo resuelto por la Junta de Valuaciones, fundado en el dictamen del agrimensor Nicolás Ruiz, resulta ser un análisis integral, que valora a los objetos respecto de su potencialidad cierta pero no actual, teniendo a la vista factores que necesariamente influyen en el precio objetivo del bien conforme la normativa analizada (art. 14 de la Ley A N° 1015).

No puedo dejar de advertir en la tarea de valoración emprendida, que estamos ante una actividad reglada de la administración tanto para la conformación de su integración como en el necesario cumplimiento de fundamentación del dictamen, pues es sabido que el modo en que la administración expresa su voluntad ha de ser motivada en hechos y causas que le sirven de antecedentes.

A ello agrego conforme lo que sostuvo la Corte Suprema de Justicia de la Nación en reiterados precedentes respecto del valor probatorio de los dictámenes de la Junta de Valuaciones 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)”.

Observo entonces que en autos no se da el excepcional caso en que deba apartarme de la valoración de la tasación del inmueble efectuada por la Junta de Valuaciones

III. CUANTIFICACION AL MOMENTO DE LA SENTENCIA

1. Criterios constitucionales y jurisprudenciales relevantes

Ingresando ahora en la cuestión, tengo presente el voto rector en el fallo "Provincia de Río Negro c/ Argovis S.A. s/ Expropiación", Expte BA-31836-C-0000, de fecha 11/10/2022 donde el Superior Tribunal de Justicia sostuvo que: "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 (...). A la suma así obtenida se adicionará un interés puro del 8% anual desde la fecha del desapoderamiento (...) hasta la del dictamen y desde ésta hasta el efectivo pago, se aplicarán los intereses correspondientes conforme doctrina legal de este Cuerpo".

En el mismo decisorio, también se dijo que "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."

Tengo presente, asimismo, que la Corte Suprema de Justicia de la Nación señala que para cumplir la exigencia constitucional de justicia, actualidad e integralidad de la indemnización pueden seguirse numerosos métodos, a condición de tener siempre presente que son meros instrumentos al servicio de la máxima de afianzar la justicia consagrada en el Preámbulo y respetar la inviolabilidad de la propiedad prevista en el artículo 17 de la Constitución Nacional. Tales instrumentos no están sujetos a un criterio de verdad o falsedad sino que se validan según un parámetro de utilidad o inutilidad para mantener razonablemente inalterada la reparación debida, de modo que su aplicación evite no sólo la confiscación al expropiado, sino también su empobrecimiento o enriquecimiento sin causa. (cf. CSJN, Fallos 343:1146, voto del doctor Rosatti).

2. Determinación del quantum indemnizatorio

En consecuencia, a la cotización efectuada por la Junta de Valuaciones (\$3.668.600) le adiciono un interés puro anual del 8% desde la fecha del desapoderamiento (02/02/2024) a la fecha del dictamen (04/02/2025).

Fecha Desde	Fecha Hasta	Días Transcurridos	Tasa Interés Puro 8% (Diaria)	Interés Devengado
02/02/2024	04/02/2025	369	0,0219 %	296.463,23
Total Intereses:				296.463,23
Monto Base:				\$3.668.600,00
Monto Base + Total Intereses:				\$3.965.063,23

De la metodología mencionada, surge para el inmueble NC 17-R-R12-01A el plazo en días transcurridos (369) aplicada la tasa diaria de 0,0219 % se obtiene el nuevo valor de \$3.965.063,23

Por último, y siguiendo las pautas del fallo Argovis, he de actualizar los montos resultantes precedentemente detallados, desde el 05/02/2025 (día posterior al de la emisión del dictamen de la Junta de Valuaciones) hasta la presente (29/06/2026), utilizando para ello la Tasa de interés del STJ, fallo Machín.

Fecha Desde	Fecha Hasta	Días Transcurridos	Tasa Doctrina Legal Precedente "machin" (Diaria)	Interés Devengado
05/02/2025	25/02/2025	21	0,2470 %	205.667,83
26/02/2025	02/06/2025	97	0,2917 %	1.121.910,68
03/06/2025	28/08/2025	87	0,3053 %	1.053.164,41
29/08/2025	18/09/2025	21	0,3110 %	258.958,28
19/09/2025	12/10/2025	24	0,2637 %	250.940,92
13/10/2025	19/03/2026	158	0,2750 %	1.722.819,97
20/03/2026	18/06/2026	91	0,2667 %	962.308,95
19/06/2026	29/06/2026	11	0,2610 %	113.836,97
Total Intereses:				5.689.608,01
Monto Base:				\$3.965.063,23
Monto Base + Total Intereses:				\$9.654.671,24

En este estado, no puedo soslayar que el 1 de septiembre de 2023 la Provincia de Río Negro depositó la suma de \$1.599.398,52 en concepto de indemnización por el inmueble expropiado, monto que siempre estuvo a disposición de la accionada. En consecuencia, debo tomar igual criterios para actualizar el importe consignado, resultando de la siguiente manera:

	Fecha Hasta	Días Transcurridos	Tasa Doctrina Legal Precedente "machin" (Diaria)	Interés Devengado
01/09/2023	17/10/2023	47	0,4693 %	352.780,93
18/10/2023	14/01/2024	89	0,5193 %	739.205,21
15/01/2024	17/03/2024	63	0,4860 %	489.703,84
18/03/2024	22/04/2024	36	0,3777 %	217.473,42
23/04/2024	09/05/2024	17	0,3137 %	85.294,32
10/05/2024	03/06/2024	25	0,2667 %	106.639,90
04/06/2024	07/10/2024	126	0,2443 %	492.323,65
08/10/2024	25/02/2025	141	0,2470 %	557.022,52
26/02/2025	02/06/2025	97	0,2917 %	452.548,21
03/06/2025	28/08/2025	87	0,3053 %	424.817,84
29/08/2025	18/09/2025	21	0,3110 %	104.456,72
19/09/2025	12/10/2025	24	0,2637 %	101.222,73
13/10/2025	19/03/2026	158	0,2750 %	694.938,66
20/03/2026	18/06/2026	91	0,2667 %	388.169,22
19/06/2026	29/06/2026	11	0,2610 %	45.918,73
Total Intereses:				5.252.515,90
Monto Base:				\$1.599.398,52
Monto Base + Total Intereses:				\$6.851.914,42

Finalmente, si deducimos el valor consignado por la Provincia de Río Negro del monto que corresponde abonar a la expropiada en concepto de indemnización, surge el siguiente cálculo:

$\$9.654.671,24 - \$6.851.914,42 = \$2.802.756,82$

Por todo lo expuesto, corresponde fijar como monto indemnizatorio la suma de \$2.802.756,82 que deberá ser abonado por la Provincia de Río Negro dentro del plazo de 90 días desde que esta sentencia adquiriera firmeza, conforme lo establece el artículo 23 de la Ley A N° 1015.

A partir de allí devengará intereses desde la fecha de esta sentencia hasta su efectivo pago, conforme calculadora del Poder Judicial.

IV. COSTAS Y HONORARIOS

En primer lugar, corresponde imponer las costas en el orden causado, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 29 de la Ley A N° 1015. En segundo lugar, 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 \$2.802.756,82.

En ese sentido, tengo en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad, y extensión (conforme los artículos 1, 6, 7, 8, 10, 11, 20, 29, 42 y cc. de la Ley de Aranceles).

Por ello, respecto de la representación de la parte demandada, Sr. Carlos Enrique Sylwan, Dra. María Dolores Crespo, tengo en cuenta que se ha desempeñado en la totalidad de la extensión del presente proceso, por lo que en función de lo expuesto y conforme las etapas cumplidas, regulo los honorarios de dicha letrada en la suma de \$588.578,93 (15% + 40% de MB). Debiendo cumplir con la ley D N° 869.

En cuanto a la abogada de la Provincia de Río Negro, Dra. María Valeria Coronel, no corresponde regular honorarios conforme lo establece el artículo 22 del CPA y artículo 2 de la Ley G N° 2212.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de expropiación dispuesta por Resolución N° 219 (14/02/2019) del Superintendente General de Aguas, con costas en el orden causado conforme al Artículo 29 de la Ley A N° 1015.

II.- Determinar el monto de la indemnización del bien sujeto a expropiación identificado con nomenclatura catastral 17-1-R-R12-01A en la suma de \$2.802.756,82 actualizado a la fecha de la presente y que deberá ser abonado por la Provincia de Río Negro dentro del plazo de 90 días de quedar firme este decisorio (conf. artículo 23 de la Ley A N°

1015). El monto indicado, devengará intereses desde la fecha de la presente hasta su pago conforme a calculadora oficial del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

III.- Regular los honorarios profesionales de la Dra. María Dolores Crespo en la suma de \$588.578,93 (15% + 40% de MB) por la representación de la parte demandada, Sr. Carlos Enrique Sylwan (CUIL 20-21040868-2), todo ello conforme los arts. 1, 6, 7, 8, 10, 11, 20, 29, 42 y cc. de la LA. Cúmplase con la ley D N° 869.

IV.- No regular honorarios profesionales a la Dra. María Valeria Coronel, en representación de la Provincia de Río Negro (artículo 22 del CPA y artículo 2 de la Ley G N° 2212).

V.- Registrar y notificar conforme arts. 120 y 138 CPCC.

Julián H. Fernández Eguía

Juez