

Cipolletti, 26 de mayo de 2026.

Reunidos oportunamente en Acuerdo los Sres. Jueces y Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, el doctor Alejandro Cabral y Vedia, la doctora Soledad Peruzzi y el doctor Marcelo A. Gutiérrez, con la presencia de la Sra. Secretaria, Guadalupe R. Dorado, para el tratamiento de los autos caratulados “**PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ BEREJNOI LEONIDES S/ EXPROPIACIÓN**” (Expte. N° **CI-01599-C-2022**), elevados por la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa N° 15 de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría.

Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme el orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES:

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A la primera cuestión, el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

I. Llegan las presentes actuaciones a conocimiento de esta Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto el día 9/12/2025 por el demandado, Sr. Leónides Berejnoi, contra la sentencia de Primera Instancia de fecha 4 de diciembre de 2025.

La sentencia recurrida rechazó el planteo de inconstitucionalidad introducido por la demandada, hizo lugar a la demanda de expropiación promovida por la Provincia de Río Negro respecto de la parcela identificada catastralmente como 02-3-868757, fijando la indemnización correspondiente en la suma de \$5.627.571, con más intereses, imponiendo las costas a la parte actora con excepción de las correspondientes a la pericia del martillero Orofino, las cuales fueron impuestas a la demandada.

Para así decidir, la magistrada de grado ponderó especialmente el dictamen emitido por la Junta de Valuaciones de la Provincia de Río Negro conforme el procedimiento previsto en el art. 14 de la Ley A 1015, concluyendo que no existían elementos técnicos suficientes que justificaran apartarse de la valuación allí determinada. Asimismo, consideró que las restantes pruebas producidas en autos, particularmente la tasación acompañada por la demandada y la pericia del martillero Orofino, no lograban desvirtuar razonadamente las conclusiones de la Junta. Finalmente entendió que las pretensiones vinculadas con la construcción de puente, servidumbre de paso y demás cuestiones relativas al acceso al inmueble excedían el objeto propio del proceso expropiatorio.

II. La parte demandada expresó agravios mediante presentación de fecha 13/02/2026, sosteniendo que la sentencia resulta arbitraria por haber fijado una indemnización insuficiente y alejada del valor real de mercado del inmueble expropiado.

Cuestiona particularmente que la magistrada de grado hubiera otorgado prevalencia casi exclusiva al dictamen de la Junta de Valuaciones, descartando las restantes pruebas producidas en autos, especialmente la tasación acompañada por la demandada y la pericia realizada por el martillero Orofino, las cuales, afirmó, determinaban valores sustancialmente superiores.

Asimismo sostiene que la sentencia omitió considerar adecuadamente la valorización actual de la zona vinculada al desarrollo regional y la actividad hidrocarburífera de Vaca Muerta, así como también la valuación fiscal del inmueble.

Por otra parte, se agravia respecto del rechazo del planteo relativo al acceso al remanente del inmueble, sosteniendo que la expropiación parcial afecta sustancialmente la posibilidad de utilización del predio restante, solicitando se ordene la construcción de un puente y demás obras necesarias para garantizar el acceso.

Finalmente, se agravia en cuanto a la imposición de las costas relativas a la pericia del martillero Orofino.

III. La parte actora contestó agravios solicitando su íntegro rechazo. Sostuvo que la sentencia se encuentra debidamente fundada, que la Junta de Valuaciones constituye el órgano técnico específicamente previsto por la Ley A 1015 para la determinación del valor indemnizatorio en materia expropiatoria y que la recurrente no logró desacreditar

técnicamente el dictamen emitido.

Asimismo señaló que las cuestiones relativas al acceso al inmueble exceden el objeto propio del proceso expropiatorio y que, además, no se acreditó que la situación denunciada derive inmediata y directamente de la expropiación.

IV. En fecha 9/3/2026 pasan las actuaciones al Acuerdo para el dictado de la sentencia.

V. Tal como ha quedado planteada la cuestión, corresponde ingresar al tratamiento en primer término de los agravios vinculados con el quantum indemnizatorio fijado en la sentencia.

De la lectura de la sentencia recurrida se advierte que la Sra. Magistrada de grado efectuó una valoración integral de la totalidad de las pruebas producidas en autos, ponderando expresamente tanto la tasación acompañada por la demandada como la pericia realizada por el martillero Orofino, explicitando las razones por las cuales consideró insuficientes dichos elementos para apartarse del dictamen emitido por la Junta de Valuaciones.

Particularmente respecto de la tasación acompañada por la demandada, la sentenciante señaló su carácter unilateral y la consecuente limitación de su eficacia convictiva. Asimismo, en relación a la pericia del martillero Orofino, desarrolló extensamente las objeciones que, a su criterio, afectaban la consistencia técnica del informe, señalando, entre otros aspectos, la utilización de parámetros comparativos insuficientemente explicitados, la referencia a superficies distintas de la efectivamente expropiada y la ausencia de adecuada individualización metodológica, críticas concretas que no han sido eficazmente rebatidas en esta instancia recursiva.

En rigor, los agravios exteriorizan esencialmente una discrepancia con la eficacia probatoria asignada por la Sra. Jueza de grado a los distintos elementos incorporados al proceso, sin desarrollar una crítica técnica concreta respecto del dictamen emitido por la Junta de Valuaciones capaz de desvirtuar razonadamente sus conclusiones.

Se destaca, además, que del acta de reunión de la Junta de Valuaciones de fecha 2 de febrero de 2024 surge que la parte demandada (el expropiado) participó del procedimiento, manifestó su disconformidad con el monto propuesto y expuso sus argumentos vinculados al valor pretendido por hectárea. No obstante ello, las objeciones formuladas se limitaron sustancialmente a exteriorizar una disconformidad con el

resultado valuatorio por considerarlo insuficiente, sin aportar elementos técnicos objetivos de entidad suficiente que permitieran desvirtuar la metodología aplicada ni los parámetros considerados por la Junta para la determinación del valor.

En dicha oportunidad el Agrimensor Nicolás Ruiz explicitó que los valores invocados por la parte demandada correspondían a superficies sustancialmente distintas de la fracción efectivamente expropiada, circunstancia que luego fue igualmente ponderada por la Sentenciante al analizar la restante prueba producida en autos.

En este contexto, no se advierte que la sentencia haya otorgado “carácter vinculante” al dictamen de Junta, sino que lo valoró como el elemento técnico central previsto por los arts. 11 y 14 de la Ley A 1015 para la determinación indemnizatoria en materia expropiatoria, sin que la recurrente haya logrado aportar elementos de suficiente entidad para justificar razonablemente el apartamiento pretendido.

En tal sentido, el Superior Tribunal de Justicia ha sostenido que *“para fijar el monto de la indemnización por expropiación se debe estar en principio 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; pero también conforma un criterio constante y uniforme del Alto Tribunal, que 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”* (STJ Río Negro, “Provincia de Río Negro c/ Argovis S.A. s/ Expropiación”, Se. 74/22).

Y si bien es cierto que en dicho precedente el Máximo Tribunal Provincial sostuvo que *“tampoco resulta correcta la pretensión de otorgarle carácter vinculante al dictamen de la Junta de Valuaciones”* y que *“basta para desestimar tal premisa, la sola lectura del art. 14 de la Ley A 1015, en cuanto refiere que ‘No habiendo avenimiento, el Juez de Primera Instancia del lugar de ubicación de los bienes, decidirá la diferencia por el trámite del juicio ordinario. 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...’ (cf. Dec. 1866/74)”*, no menos cierto es que, aun careciendo de carácter vinculante, el dictamen de la Junta constituye un elemento técnico de significativa relevancia dentro del proceso

expropiatorio, cuyo apartamiento exige fundamentos técnicos suficientes.

Y en el caso, la Sra. Jueza de grado explicitó de manera circunstanciada las razones por las cuales desestimó las valuaciones acompañadas por la demandada y la pericia producida en autos, privilegiando el valor determinado por la referida Junta, sin que en los agravios el recurrente haya expuesto una crítica concreta y razonada dirigida a desvirtuar tales fundamentos.

Igual suerte adversa merece el planteo referido a la supuesta contradicción entre la valuación fiscal del inmueble y el monto indemnizatorio determinado en autos. Del Acta N° 14 de la Junta de Valuaciones de fecha 02/02/2024 surge expresamente que el organismo tomó en consideración el valor catastral vigente para el año 2024 respecto de la fracción objeto de expropiación, fijando sobre dicha base el máximo indemnizable correspondiente. Asimismo, la parte expropiada participó del procedimiento conjuntamente con su letrada patrocinante, manifestando disconformidad con el resultado valuatorio, aunque sin formular objeciones técnicas concretas respecto del valor catastral considerado ni de la metodología aplicada por la Junta. En consecuencia, las referencias efectuadas en los agravios a valuaciones fiscales correspondientes a ejercicios posteriores carecen de entidad suficiente para desvirtuar el valor determinado al momento de la intervención del órgano técnico competente.

Finalmente, tampoco resulta atendible lo relativo a una supuesta incorrecta caracterización del inmueble como “monte natural” ni las referencias efectuadas respecto de una eventual valorización derivada de la cercanía con el desarrollo hidrocarburífero de Vaca Muerta o su ubicación dentro de un presunto corredor logístico regional.

Ello así, por cuanto de la propia pericia producida en autos (realizada por el martillero Orofino) se describe al inmueble como un lote de monte natural, sin trabajos culturales, plantaciones ni explotación productiva. Por otra parte, conforme lo dispuesto por el art. 12 de la Ley A 1015, la indemnización expropiatoria debe limitarse al valor objetivo del bien y a los daños que constituyan una consecuencia directa e inmediata de la expropiación, excluyéndose expresamente circunstancias de carácter personal, ganancias hipotéticas o valorizaciones eventuales no consolidadas. En consecuencia, las alegaciones vinculadas con expectativas de desarrollo económico regional o potenciales valorizaciones futuras carecen de entidad suficiente para desvirtuar el criterio valuatorio

adoptado en la instancia de grado.

Por ello solo puede concluirse que no se advierte una arbitrariedad en la valoración probatoria efectuada ni razones suficientes que justifiquen modificar el quantum indemnizatorio determinado en la instancia de grado.

VI. En cuanto al agravio relativo al acceso al remanente del inmueble, tampoco corresponde su acogimiento.

En efecto, las concretas pretensiones introducidas por la recurrente se encuentran dirigidas a obtener la construcción de un puente, la constitución de una servidumbre de paso y la realización de diversas obras de infraestructura destinadas a garantizar el acceso al predio restante.

Tales planteos, como lo afirmara la Sentenciante de grado, exceden el objeto propio del proceso expropiatorio, el cual se encuentra circunscripto esencialmente a la determinación de la indemnización correspondiente derivada de la expropiación dispuesta.

Dentro de ese marco, considero que no se configura la alegada incongruencia omisiva o “citra petita” invocada por la apelante, desde que la magistrada de grado brindó y fundamentó respuesta expresa al planteo introducido, concluyendo que las cuestiones vinculadas a la ejecución de obras, establecimiento de servidumbres o eventuales conflictos relativos al acceso al inmueble remanente excedían el marco cognoscitivo propio de este proceso.

Y es que, tal como se desprende de los arts. 17 a 23 de la Ley A 1015, el procedimiento expropiatorio allí regulado se encuentra estructurado esencialmente en torno a la consignación, toma de posesión, transferencia dominial y determinación judicial de la indemnización derivada de la expropiación, sin contemplar dentro de su objeto la constitución compulsiva de derechos reales ni la ejecución de obras de infraestructura como las aquí pretendidas.

Nótese además que la recurrente no articuló una pretensión indemnizatoria concreta vinculada a una eventual depreciación económica del remanente ni solicitó la aplicación del supuesto previsto por el art. 8 de la Ley A 1015, sino que estructuró específicamente su reclamo en torno a la ejecución de obras y constitución de derechos reales vinculados al acceso al inmueble.

Sin perjuicio de ello, tampoco surge acreditado en autos que la situación denunciada derive inmediata y directamente de la expropiación aquí debatida.

En tal sentido, la propia prueba producida da cuenta de que el inmueble ya presentaba previamente dificultades de acceso autónomo, circunstancia expresamente mencionada por el perito interviniente al referirse a la necesidad de ingreso a través de inmuebles de terceros, extremo que impide concluir válidamente que la expropiación haya generado por sí misma una situación nueva de aislamiento absoluto del predio remanente.

Por todo ello, entiendo que el agravio también debe ser desestimado.

VII. Finalmente, corresponde tratar el agravio vinculado a la imposición a la parte demandada de los honorarios derivados de la actuación del perito martillero Marcelo G. Orofino.

Si bien asiste razón a la Magistrada de grado en cuanto señaló diversas deficiencias técnicas en el dictamen producido, las que incluso condujeron a restarle eficacia convictiva suficiente para apartarse de las conclusiones de la Junta de Valuaciones, no menos cierto es que dicha prueba se encontraba directamente vinculada al objeto del litigio, cual era la determinación del quantum indemnizatorio correspondiente al bien expropiado.

La producción de tasación orientada a cuestionar el valor establecido por la Junta de Valuaciones aparece como una actividad procesal legítima y razonablemente necesaria dentro del contradictorio propio de un proceso de expropiación, máxime cuando la propia doctrina legal del Superior Tribunal de Justicia, tal como se refirió supra, ha reconocido que las conclusiones de dicho órgano técnico no poseen carácter estrictamente vinculante y pueden ser desvirtuadas mediante prueba idónea producida en el proceso.

En tal contexto, el hecho de que el dictamen finalmente no hubiera resultado suficiente para modificar el criterio valuatorio adoptado por la Junta de Valuación, no transforma a dicha actividad probatoria en improcedente, abusiva o ajena al objeto del litigio, ni justifica apartarse del régimen especial de costas previsto por el art. 29 de la Ley A 1015, y el cual ha sido utilizado por la Magistrada de grado para la imposición de las costas en general.

Y es que no puede ni debe dejar de ponderarse, además, que la controversia relativa al

monto indemnizatorio resultó objetivamente razonable, desde que la indemnización finalmente reconocida superó ampliamente la oferta originalmente efectuada por la expropiante, y ese fue el motivo por el cual las costas, en general, han sido cargadas a la parte actora expropiante.

A ello se debe agregar que, en materia expropiatoria, la imposición al expropiado de gastos directamente vinculados a la discusión judicial del quantum puede traducirse, en los hechos, en una disminución de la indemnización finalmente percibida, circunstancia que debe ser apreciada con particular prudencia atendiendo al principio constitucional de justa indemnización que informa el instituto expropiatorio.

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que “...4°) *Que no es constitucional ni legal una indemnización que no sea justa (Constitución Nacional, art. 17; Código Civil, art. 2511). Y la indemnización es justa cuando restituye al propietario el mismo valor económico de que se lo priva y cubre, además, los daños y perjuicios que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación. 5°) Que indemnizar es, en suma, eximir de todo daño y perjuicio mediante un cabal resarcimiento. Y ese cabal resarcimiento no se logra si el daño o el perjuicio subsisten en cualquier medida. Por eso tiene dicho esta Corte que la indemnización debe ser integral: el valor objetivo del bien no debe sufrir disminución o desmedro alguno, ni debe el propietario experimentar lesión en su patrimonio que no sea objeto de cumplida y oportuna reparación.*” (Fallos : 268:112), como así también que “...8)...*la indemnización en materia expropiatoria debe entenderse como el resarcimiento de todo lo necesario para que el patrimonio del expropiado quede en la situación que tenía antes de la expropiación*” (Fallos: 329:5467), razón por la cual la imposición al expropiado de gastos directamente vinculados a la discusión judicial del quantum importaría, en los hechos, una disminución de la reparación integral que el ordenamiento constitucional procura asegurar.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al agravio y modificar este aspecto del pronunciamiento recurrido, imponiendo también a la expropiante las costas derivadas de la actuación del perito tasador Orofino.

VIII. Las costas de Alzada se imponen en el orden causado en virtud de vencimientos mutos (art. 62, 2do. Párrafo del CPCC), y a los fines de no afectar la indemnización establecida en virtud de los fundamentos dados en el pto. VII de los considerandos.

ASI MI VOTO.

A la misma cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, y el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijeron:

Adherimos al voto que antecede por compartir sus fundamentos.

ASÍ VOTAMOS.

A la segunda cuestión, el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

Por las razones expresadas al tratar la primera cuestión, propongo al Acuerdo:

1. Rechazar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada Sr. Leónides Berejnoi y, en consecuencia, confirmar la sentencia de Primera Instancia de fecha 4 de diciembre de 2025 en cuanto al monto indemnizatorio fijado y a la desestimación de las pretensiones vinculadas al acceso al remanente del inmueble; revocando la sentencia únicamente respecto de las costas derivadas de la actuación del perito martillero Marcelo G. Orofino, las que se imponen también a la parte actora expropiante
2. Imponer las costas de Alzada en el orden causado en virtud de lo expuesto en el pto. VIII de los considerandos.
3. Regular los honorarios por la actuación en esta Instancia de la Dra. Candela Fernández Serrat en el 25% de los honorarios que oportunamente le fueran regulados en la instancia de grado (conf. art. 15 de la LA), no regulándose honorarios a la Dra. Laura Karen Oyarzabal en tanto su representada, la Provincia de Río Negro, ha de soportar las costas que se representación le implican (art. 22 del CPA, 17 ley K 88, y STJRN "Espinoza", art. 42 L.O.)
4. Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan las actuaciones a la instancia de origen.

ASI MI VOTO.

A la misma cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, y el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

Compartiendo la propuesta de solución de nuestro colega, adherimos a ella. **ASÍ VOTAMOS.**

Por ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,
DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA IV
CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL**

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada Sr. Leonides Berejnoi y, en consecuencia, confirmar la sentencia de Primera Instancia de fecha 4 de diciembre de 2025 en cuanto al monto indemnizatorio fijado y a la desestimación de las pretensiones vinculadas al acceso al remanente del inmueble; revocando la sentencia únicamente respecto de las costas derivadas de la actuación del perito martillero Marcelo G. Orofino, las que se imponen también a la parte actora expropiante

SEGUNDO: Imponer las costas de Alzada en el orden causado en virtud de lo expuesto en el pto. VIII de los considerandos.

TERCERO: Regular los honorarios por la actuación en esta Instancia de la Dra. Candela Fernández Serrat en el 25% de los honorarios que oportunamente le fueran regulados en la instancia de grado (conf. art. 15 de la LA), no regulándose honorarios a la Dra. Laura Karen Oyarzabal en tanto su representada, la Provincia de Río Negro, ha de soportar las costas que se representación le implican (art. 22 del CPA, 17 ley K 88, y STJRN "Espinoza", art. 42 L.O.)

CUARTO: Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan las actuaciones a la instancia de origen.