

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 25 días del mes de septiembre del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada **"DEPARTAMENTO PROVINCIAL DE AGUAS C/ CAGGIANO MARIA CRISTINA S/ EXPROPIACION (ORDINARIO)"**, **(RO-44013-C-0000) (A-2RO-1534-C2018)** y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

1.-Objeto del presente: Conforme surge de la nota de elevación, vienen los presentes para resolver los recursos de apelación interpuestos por la actora con fecha 29/05/2026 y por la demandada con fecha 01/06/2026, ambos contra la sentencia definitiva de fecha 21/05/2026, los que han sido concedidos -respectivamente- con fechas 29/05/2026 y 02/06/2026.

2.-Aclaración previa: Antes de ingresar al desarrollo de mi voto, aclaro que, toda vez que me refiera a la Constitución Nacional la identificaré como CN; a la Constitución Provincial como CPRN; al Código Civil derogado como CC; al Código Civil y Comercial como CCC; al Código Penal como CP; a la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 como LDC; a la Ley de Seguros 17.418 como LS; a la Ley de Sociedades 19.550 como LGS; a la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 como LCQ; al Código Procesal, Civil y Comercial local como CPCC; a la Ley Orgánica del Poder Judicial 5731 como LOPJ; a la Ley Arancelaria para Abogados y Procuradores G 2212 como LAAP; a la Ley Arancelaria de los Peritos Ley 5069 como LAP.

3.-Antecedentes del proceso. Contenido: Se trata en el presente de una demanda por expropiación de un inmueble.

La misma es [acogida](#) disponiéndose en lo que aquí interesa: “...1º. 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. 2º. 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). 3º. 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). 4º. Imponer las costas a la parte actora expropiante, conforme a lo expuesto en el punto IV) b) (art. 29 de la Ley A 1015)...”

Remito a la íntegra lectura de ese pronunciamiento, a cuyo fin se ha proporcionado el hipervínculo respectivo.

4.-Contenido de las expresiones de agravios que serán considerado. Alcance: Tal como venimos exponiendo reiteradamente: *“Siendo que 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 (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) y por razones de brevedad, he de omitir transcribir o referenciar con precisión lo expuesto en dicho escrito, remitiéndome a su lectura , sin perjuicio de las menciones que realice más adelante. Ello por otro parte, consustanciado con la celeridad que cabe imprimir a este tipo de procesos. Las partes conocen lo que tales piezas dicen y los restantes operadores del servicio que les toque intervenir en la causa tienen acceso a las mismas, con lo que hasta podría considerarse totalmente innecesaria la referencia”.*

5.-De los agravios:

5.1.-La actora incorpora sus [agravios](#) con fecha 27/07/2026, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación, a cuyo fin se facilita el hipervínculo respectivo.

5.1.1.-En su primer agravio expone que “El agravio principal radica

en la transgresión de los presupuestos aritméticos que rigen la distribución de las costas bajo el régimen expropiatorio provincial”.

Agrega, refiriéndose al art. 29 de la Ley A 1015 que “Bajo este sistema, el umbral de imposición de costas al expropiante se define sumando al monto ofrecido inicialmente por la actora (\$ 31.200) la mitad de la diferencia entre el reclamo de la demandada (\$ 8.872.800, equivalente a los USD 30.000 pretendidos al tipo de cambio MEP del 10/11/2022) y aquella oferta inicial. El error del magistrado consistió en utilizar como variable de comparación el total de la sentencia con intereses actualizados al año 2026, en lugar de utilizar el capital que representa el valor objetivo del bien expropiado”. Indica que el art. 12 de la norma citada solo comprende el valor objetivo del bien y los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación excluyendo expresamente ganancias hipotéticas y lucro cesante y agrega que los intereses moratorios no constituyen parte de la indemnización expropiatoria sino que representan una compensación por el retraso en el pago el cual debió ser previo al desapoderamiento.

Concluye sosteniendo en que “El cotejo de los datos reales de la causa demuestra que el valor objetivo del inmueble determinado en la sentencia (\$ 2,621,025) resulta sustancialmente menor al umbral crítico de \$ 4,452,000” resultando inaplicable la primera parte del art. 29 ya referido.

5.1.2.-Se agravia luego por haberse aplicado un criterio asimétrico al mantenerse estático el reclamo de la demandada a valores del año 2022 (\$ 8.872.800) y la oferta de la actora a valores de origen pero actualizando la condena hasta el año 2026, castigando al expropiante por el mero transcurso del tiempo y validando la conducta de la demandada quien dilató la resolución.

5.1.3.-Expone que se configura un vencimiento parcial y mutuo, aludiendo a que el proceso de expropiación una vez que el expropiado se

allana se transforma en un debate meramente patrimonial en el cual la demandada resultó vencida en el 92,5 % de su pretensión económica. Agrega que constituye un absurdo castigar a su parte con la imposición de las costas cuando en la sentencia se acogieron los argumentos estatales remitiéndose a la tasación de la Junta de Valuaciones.

5.2.-Ordenado el traslado de los fundamentos de ese recurso, el mismo no ha sido respondido.

5.3.-La accionada incorpora sus [agravios](#) con fecha 28/07/2026, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación a cuyo fin de facilita el hipervínculo respectivo.

En resumen expone allí: “En el punto 3 del RESUELVO el Juez de grado determina la indemnización por expropiación de la parcela DC 05, C 1, S L Chacra 004, Parcela 10 con una superficie de 12 As de propiedad de mi representada, en la suma de \$ 7.717.614,07, lo que causa el agravio por el cual el fallo es recurrido, entendiendo que dicha suma es exigua y que de ninguna manera representa una justa compensación por la pérdida del inmueble, toda vez que el valor adjudicado por el juez, está muy alejado del valor del mercado y por ende del valor de reposición del mismo, lo que contradice abiertamente lo determinado tanto por la Constitución Nacional como la Provincial en cuanto ambas determinan una justa compensación al sujeto expropiado. Respecto de la pericia de tasación inmobiliaria practicada por la martillera pública Alejandra Pino, el a-quo expresa en los considerandos (e) valor objetivo del bien expropiado), "que la misma no explica, de forma concreta y razonada, cual ha sido el método elegido para arribar a la suma de \$ 14.902.200., más allá que ha expuesto cuales han sido los elementos que tuvo en consideración, no ha descripto cual ha sido el razonamiento técnico que utiliza para arribar a ese monto indemnizatorio. Continúa manifestando que en tal sentido y resultando pertinentes 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".- Sin embargo, disiento con esta apreciación del sentenciante, toda vez que la perito al contestar el traslado de la impugnación, manifiesta claramente que encuadró su informe en la Normativa del Plan Director de Roca y que el mismo determina la existencia de una franja denominada zona complementaria, la cual permite el deslinde de una fracción menor de una mayor, indicando como medidas excluyentes un mínimo de 20 mts de frente y una superficie total de 800 metros cuadrados para uso residencial exclusivo, lo que significa una única vivienda en dicha fracción. Es complementaria porque supone una transición entre lo urbano y lo rural, nace al sur de la ruta nacional 22 siendo justamente la calle Yapeyú su límite Este, Y aclara la Perito que le otorgó a la propiedad el valor correspondiente tratándose de un lote de 1200 metros cuadrados y que la parcela en cuestión se encuentra sobre el frente de calle YAPEYÚ que dispone de los servicios básicos. Entiendo que la pericia no puede ser descalificada como lo hace el Juez por falta de razonamiento técnico, toda vez que el informe es claro y detalla con suficiente argumentación el criterio para determinar el valor del inmueble. Por otra parte, el a-quo no hace ninguna referencia al informe acompañado por la inmobiliaria Terbay (la más antigua de la ciudad) que coincide en el valor objetivo del inmueble con el determinado por la pericia. Dicho informe argumenta con datos comparativos y fotografías del lugar para sostener el valor de mercado del inmueble en dólares TREINTA MIL.- Por otra parte, la integración de la junta de valuaciones a la cual el a-quo prioriza el valor probatorio de sus dictámenes, me permite dudar de su objetividad en principio y, además, porque la realidad nos indica que no existe a la venta un terreno de esas dimensiones al valor de 2.200 dólares en el sitio indicado, y me animo a decir que en ningún otro barrio de esta

ciudad puede adquirirse un lote de iguales características y con acceso a servicios básicos a ese precio. En los autos: "PROVINCIA DE RIO NEGRO (DEPARTAMENTO PROVINCIAL DE AGUAS) c/ MARTINEZ PEREZ JOSE LUIS s/ EXPROPIACION" (EXP. A-765-15) del Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones Nro 1 de Bariloche el Juez dijo:..Nuestra Corte Suprema ha dicho que "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, la que traduce un cambio de valores: el expropiado deja de ser propietario de la cosa o bien objeto de la expropiación y se convierte en titular de una suma de dinero. Que esta suma de dinero, para dejar indemne al propietario, debe cubrir el costo de reproducción o de reposición, es decir, lo que habría que invertir para obtener, actualmente, un bien igual al de que se trata. Ese costo de reproducción o de reposición bien puede asimilarse al valor real y actual a que alude el art. 11 de la Ley 24.283. de ese modo, la indemnización resulta justa y no se constituye en motivo u ocasión de lucro para alguna de las partes, expropiante o expropiado (art 17 de la Const. Nac. y 2511 del Cód. Civil). (conf. CSJN Fallos: 329:5467, "SOCIEDAD ANONIMA COMPANIA AZUCARERA TUCUMANA s/ QUIEBRA s/ INCIDENTE DE EJECUCION DE SENTENCIA" 28/11/2006.- Tal como lo hemos manifestado en los alegatos, nuestra Corte Suprema en el caso "provincia de Santa Fe c/ Nicchi" ha dicho: "...la compensación debida al expropiado ha de ofrecerle un equivalente económico que le permita, de ser posible, adquirir otro bien similar al que pierde en virtud de la expropiación". En el convencimiento que el fallo recurrido es injusto en cuanto a la determinación del monto indemnizatorio que debe dar al expropiado por la pérdida del inmueble, es que solicito a V.E revoque parcialmente el mismo y fije de acuerdo a su elevado criterio un monto razonable, acorde con el

perjuicio económico sufrido”.

5.4.-Ordenado el traslado de esos agravios, el mismo no es respondido.

6.-Pase a resolver y sorteo: Pasan los presentes a resolver con fecha 19/08/2026 practicándose el sorteo del orden de votación con fecha 28/08/2026.

7.-Tratamiento de los recursos. Análisis y solución del caso: Ingresando al tratamiento de los recursos interpuestos lo iniciaré en el orden en que han sido expuestos los agravios.

7.1.-Ingreso entonces al tratamiento del recurso de la actora.

Entiendo que no le asiste razón en su planteo. Sabido es que la letra de la ley, en la medida en que resulte clara, resulta ser la primera pauta de interpretación de la misma.

En el caso, el artículo 29 de la Ley A 1015 dice: “Las costas de juicio de expropiación serán a cargo del expropiante cuando la indemnización...”

Esto es, la medida de valor para verificar las diferencias (entre la suma ofrecida y la pretendida) es la indemnización y ésta es precisamente determinada en la sentencia; en el caso la aquí dictada y recurrida. Esa y no otra es la indemnización sin diferenciar el texto de la norma el importe del capital de la misma y el emergente con el agregado de los intereses moratorios. La indemnización determinada en la sentencia comprende tanto el capital cuanto los intereses.

De tal modo la recurrente propicia una interpretación forzada del texto de la norma que se aleja de lo expresamente preceptuado por ella.

Emerge de la doctrina legal obligatoria que precisamente es el juez quien fija la indemnización: “En los autos "Fiscalía de Estado de la Provincia de Río Negro", STJRNS1 Se. 95/95, con otra composición, se efectuaron distinciones que resultan esclarecedoras para el presente proceso. Así, se sostuvo que el depósito previsto en el art. 18 se encuentra

lejos de la función y finalidad de configurar por sí mismo la indemnización previa requerida en el art. 17 de la Constitución Nacional. Desde la perspectiva constitucional del instituto de la indemnización expropiatoria, se afirmó que "la indemnización la fija el juez en la sentencia, previa evaluación de antecedentes y dictámenes (art. 14, ley 1015). Se relaciona, a su vez, con la transferencia del dominio, recién susceptible de operar por cuanto la consignación del art. 18 tiene la finalidad de posibilitar la inmediata posesión del bien objeto de la expropiación, situaciones jurídicamente diferentes". Se destacó en ese precedente con cita del constitucionalista Germán Bidart Campos que la indemnización deber ser previa, justa e integral; debe satisfacer al expropiado el mismo valor que le quita. De lo contrario, será un damnificado y si indemnizar quiere decir dejar sin daño, una indemnización que produce daño no es, en rigor, una indemnización constitucionalmente válida, sino una confiscación o un despojo. Puntualmente, se aseveró que "el pago debe ser inmediato a la transferencia del dominio: es decir, correspondiente en el tiempo entre la transferencia del dominio y el pago indemnizatorio. La irrazonabilidad de un plazo para este pago, devenida en una postergación o de una sujeción a un plazo notoriamente extenso privan a la indemnización de los caracteres que impone el art. 17 de la Constitución Nacional, particularmente de que la privación del derecho de propiedad sea precedida por una indemnización justa". Se enfatizó, asimismo, que el art. 90 de la Constitución Provincial aparece inescindiblemente enraizado al art. 17 de la Constitución Nacional, en tanto sujeta a la expropiación por causa de utilidad pública, además de su calificación por ley, a la exigencia de ser "previa y justamente indemnizada". Se analizó la diferencia entre el depósito previo y la indemnización destacando que "en el trámite expropiatorio existe un real fraccionamiento de la indemnización cuando surge diferencia entre lo consignado y el monto definitivamente determinado en la sentencia. En tal

caso aquel depósito previo solo habrá servido de compensación provisoria por la privación del uso y goce de la cosa que sufrió el expropiado por la toma de posesión. La segunda parte estará constituida por el saldo que resulte de deducir el monto inicialmente consignado del valor definitivo y total establecido en la sentencia. Sumados constituirán la indemnización a la que alude el art. 17 de la C.N." ("MUÑOZ GIL, JORGE ALBERTO EN AUTOS: MUNICIPALIDAD DE CERVANTES C/MUÑOZ, MANUEL Y OTROS S/EXPROPIACION -ORDINARIO- -EXPTE. N° A-2RO-1513-C9-18- S/INCIDENTE ART. 250 CPCC S/CASACION", Expte. N° RO-70743-C-0000, Se. 29/04/2025).

Los restantes cálculos realizados en su recurso como presunto fundamento para propiciar la imposición de las costas en el orden causado - más allá de su eventual acierto o no- no responden al sistema previsto expresamente en la ley especial (art. 29 norma citada).

En base a lo expuesto he de propiciar el rechazo del recurso.

7.2.-Ingreso ahora al recurso de la accionada adelantando que tampoco debiera prosperar.

Es que el recurso en cuestión evidencia una discrepancia meramente subjetiva con lo resuelto sin apuntar a la demostración de su eventual error u omisión que era la tarea requerida.

Por lo demás pretende ignorar el contenido expreso de la doctrina legal obligatoria (art. 42 Ley 5731). En efecto y tal como se consignó en la sentencia en recurso, se ha expuesto: "En tal orden de ideas y a la luz de los criterios antes reseñados, no le asiste razón a la recurrente en el reproche de arbitrariedad a la sentencia impugnada, pues el Tribunal, si bien no se ajustó al dictamen de la Junta de Valuaciones al tiempo de fijar el quantum indemnizatorio, fundó suficientemente los motivos de su apartamiento en el propósito de resguardar la exigencia constitucional de la "justa indemnización" que -conforme a la jurisprudencia de la Corte Suprema-

incluye las características de ser "actual" e "integral" (Fallos: 327:2584, entre muchos otros). Ciertamente es que el Máximo Tribunal tiene dicho 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” (BA-31836-C-0000 - PROVINCIA DE RIO NEGRO - MINISTERIO DE GOBIERNO- C/ ARGOVIS S.A. S/ EXPROPIACION - Ordinario- S-04 S/ CASACION – CASACIÓN, 11/10/2022).

En el caso, agregada el acta de la Junta de Valuaciones con fecha 28/10/2024 la recurrente no manifestó objeción alguna con sus conclusiones de modo que su tardía disconformidad con aquéllas no puede ser recibida en esta instancia (arts. 242 y 246 CPCC).

Agrego que, tratándose de una fracción de un inmueble rural cuya hectárea ha sido tasada en U\$S 18.750.- el valor asignado al inmueble expropiado no aparece como irrazonable ni arbitrario. Se ha expuesto en ese informe a los efectos de diferenciar el lote expropiado con lotes urbanizados: “También es importante destacar que mas allá encontrarse frente a una zona semiurbanizada como es Stefenelli, no es comparable con dichos terrenos dado que los mismos se encuentran generalmente con servicios de Luz, Gas, Agua, iluminación y cerramientos, y hasta en algunos casos con cloacas. Mientras que sobre esta parcela solo cuenta con un tendido eléctrico sobre el frente de la calle Yapeyú. Además de requerir la mensura correspondiente, que para una chacra de 51Has tiene un costo

de varios miles de dólares. Por lo antes expuesto no prudente comparar los 1200m² con lotes de Stefenelli”.

En suma, no habiéndose cuestionado en forma oportuna y fundada las conclusiones a que arribara la Junta de Valuaciones, el recurso no puede prosperar.

8.-La decisión propuesta: Por lo expuesto he de propiciar: a) Rechazar el recurso de apelación de la actora; b) Rechazar el recurso de la demandada. Las costas en ambos casos se imponen por su orden en razón de no haberse controvertido los recursos y en atención al resultado de ambos (art. 62 CPCC).

Por la actuación en esta instancia regular los honorarios del letrado patrocinante de la accionada, Carlos Julio Schmidt, en el 25 % de los asignados en la instancia anterior a esa representación letrada (art. 15 LAAP). No se regulan honorarios al letrado interviniente en esta instancia por el Departamento Provincial de Aguas, Arturo Enrique Llanos, por aplicación del art. 17º de la ley N° 88 y art. 22º del CPA.

ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede.

ASI VOTO.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

I) Rechazar el recurso de apelación de la actora.

II) Rechazar el recurso de la demandada.

III) Las costas en ambos casos se imponen por su orden en razón de no haberse controvertido los recursos y en atención al resultado de ambos (art. 62 CPCC).

IV) Por la actuación en esta instancia regular los honorarios del letrado

patrocinante de la accionada, Carlos Julio Schmidt, en el 25 % de los asignados en la instancia anterior a esa representación letrada (art. 15 LAAP). No se regulan honorarios al letrado interviniente en esta instancia por el Departamento Provincial de Aguas, Arturo Enrique Llanos, por aplicación del art. 17º de la ley Nº 88 y art. 22º del CPA.

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.