

**Proceso.** "PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ BEREJNOI LEONIDES S/ ORDINARIO – EXPROPIACIÓN" (Expte. PUMA N°CI-01599-C-2022).

**Organismo.** Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa (UJCA) N° 15 IV-CJ.

Cipolletti, 4 de diciembre de 2025.

**I.- VISTAS** las presentes actuaciones caratuladas "**PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ BEREJNOI LEONIDES S/ ORDINARIO – EXPROPIACIÓN**", (Expte. PUMA N°CI-01599-C-2022), en trámite originariamente ante la Unidad Jurisdiccional Civil y Comercial (Ex- Juzgado Civil y Comercial) N° 3 y luego ante esta Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa -UJCA- N° 15 de la cuarta circunscripción Judicial de Río Negro, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y de los que,

**II.- RESULTA.**

**III- ANTECEDENTES.**

**a) Pretensión de la actora.**

En [fecha 27/09/2022](#) se presentó la Provincia de Río Negro a través de su letrada apoderada, Dra. Laura Karen Oyarzabal -quien acredita debidamente su personería a través de poder general- e interpone demanda de expropiación contra el Sr. Leonides Berejnoi, respecto del inmueble que se identifica como: **departamento catastral 02, circunscripción 3; parcela 868757, con una superficie de 02 Ha. 30 a. 99 ca.** ubicado en la localidad de Campo Grande. Destaca que forma parte de una superficie mayor identificada como: parcela de origen DC02 C3; parcela 503188, la cual se encuentra inscripta en el registro de la propiedad Inmueble mediante Matricula 02-9777, plano de mensura N° 244-20, conforme surge del informe sobre asientos vigente del Registro de la Propiedad Inmueble que adjunta como documental a su demanda.

En los hechos, explica que la presente acción tiene lugar en el marco del desarrollo por parte del Ministerio de Obras y Servicios Públicos provincial, de una nueva área de riego ubicada en cercanías de Campo Grande. A tales efectos, se realizó un proyecto de riego a desarrollar sobre una zona de 6700 Has. ubicadas al norte de Villa Manzano, lindero a la localidad Del Labrador, sobre la intersección de las rutas provincial N° 61 y nacional N° 151, consistente en una serie de obras que permitan la distribución de agua de riego, desde la infraestructura existente del sistema de riego actual en la zona como captación de agua de riego.

Refiere que por tratarse de una nueva zona bajo riego, es necesaria la construcción de infraestructura de servicio como agua. A tal efecto, señala que se consideró necesaria la

expropiación de la parcela NC: 02-3-868757, originada del plano 244/20 con una superficie de 2 Has 30 As. 99 Cas., de titularidad del Sr. Leonides Berejnoi, la cual forma parte de una parcela mayor identificada con NC: DC 02 C3 P 5031188, inscrita en la matrícula Nro. 02- 9777 del registro de la propiedad inmueble, con una superficie de 40 Has 71 AS 20 CAS.

Explica que, a efectos de obtener la expropiación de la referida parcela, se inició ante el Departamento Provincial de Aguas el **Expte. Administrativo N° 054551, de fecha 10/01/2020**, que adjunta a la presente. Así, señala que, en observancia de lo dispuesto por el código de aguas en su art. 190, y de conformidad con el art. 2 de la ley A N° 1015, se dispuso mediante **resolución N° 541 de fecha 12 de agosto de 2020** emanada de la Superintendencia general de aguas, declarar al mencionado inmueble, **afectado a utilidad pública y sujeto a expropiación**. A los efectos de propender a la concertación directa con el propietario de la expropiación dispuesta, se solicitó al Departamento de Valuaciones de la Dirección Nacional de Catastro e Información Territorial, la valuación del inmueble, en virtud de lo dispuesto por el art. 11 de la ley provincial A N° 1015 y art. 11 dec. A N°1325/75. Como resultado de ello, el valor máximo de indemnización de la parcela identificada como: 02-3-868757 fue de **PESOS DOSCIENTOS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES CON CICUENTA Y SEIS (\$ 200.423,56)**.

En consecuencia, narra que en fecha **29/09/2020** se notificó -mediante nota N° 212 del D.P.A- al Sr. Berejnoi la propuesta en virtud de la tasación efectuada y manifestando el requerido su disconformidad. En consecuencia, habiendo resultado frustrada la etapa de avenimiento, y teniendo en cuenta la observancia de la normativa vigente en materia de expropiaciones, solicitó que se haga lugar a la presente demanda de expropiación, con expresa imposición de costas a la contraria.

Asimismo, solicitó la apertura de cuenta bancaria judicial a los fines de efectuar el depósito en consignación a fin de que, una vez acreditado dicho monto, se provea la puesta en posesión del bien inmueble y posterior transferencia de dominio a su favor conforme a los arts. 11, 18 y 19 Ley N°1015.

Finalmente, peticionó que, en los términos del art. 229 del CPCC (Ley 4142), se ordene la anotación de litis en el Registro de Propiedad Inmueble como medida cautelar.

Por último, acompañó documental y ofreció otras medidas probatorias.

#### **b) Habilitación de instancia y actuaciones posteriores.**

En [fecha 30 de septiembre de 2022](#) se admitió el presente trámite bajo las normas del

proceso ordinario y se corrió el respectivo traslado al demandado (Conf. Art. 338, Ley 4142).

En misma fecha, se ordenó el libramiento de cédula a la entidad bancaria Banco Patagonia S.A. para la apertura de una cuenta judicial a los fines de que la actora pueda consignar el monto indemnizatorio denunciado en el escrito de demanda. El que luego figura debidamente depositado y con su debida actualización en fechas [09/11/2022 \(I0007\)](#) y [15/03/2023 \(I0009\)](#).

También se ordenó la anotación de litis; medida que luego fue inscrita en fecha [3/04/2023 \(I0016\)](#).

Finalmente, en la misma providencia de inicio, conforme al art. 18 de la ley 1015 (modificada por la ley 1051 R.N), se otorgó a la actora la posesión del inmueble objeto del presente, a cuyo fin se libró el respectivo mandamiento que fue acreditado en fecha [16/08/2023 \(E0022\)](#) mediante la incorporación del mandamiento diligenciado en fecha 11/08/2023.

**c) Contestación de la demandada.**

I.- En [fecha 21/04/2023 \(E0009\)](#), compareció mediante su abogada apoderada, Dra. Candela Fernandez Serrat, el Sr. Leonidas Berejnoi y contestó la demanda.

En su contestación niega y desconoce cada uno de los hechos alegados por la actora y la documentación adjunta.

Manifiesta que en el año 2004 su cliente adquirió un inmueble rural, individualizado como una fracción de campo, sito en Campo Grande, Departamento General Roca, Provincia de Río Negro, individualizado como Parcela quinientos tres mil ciento ochenta y ocho (503,188), NC: 02- 3-503.188, con una Superficie total de 40has, 71 areas, 20 centiares. Señala que la presente acción persigue expropiar sólo una parte del inmueble referido, a saber: la parcela designada con NC: 02-2-868757 originada del plano 244/20 con una superficie de 2 Has 30 As. 99 Cas.

Reconoce que la actora dio cumplimiento al intento de avenimiento, pero que a pesar de ello, las propuestas realizadas fueron una mera formalidad dado que no se han tenido en cuenta las particularidades del caso por lo que solicita que las costas de impongan a la parte actora.

Manifiesta que tal cómo se indicó la acción busca expropiar sólo 2 Ha. de un terreno de más de 40 Ha., sin tener en cuenta que es un terreno de 40 has., que cuenta con un único lateral de ingreso al predio dado que los otros laterales lindan: a) con el río y b) con vecinos.

Refiere sobre ello, que ha expresado a la Provincia tal circunstancia en los estadíos prejudiciales pero que la misma ha hecho caso omiso a lo manifestado y no ha dado una respuesta o solución al problema del acceso al terreno.

Entiende que para el caso que se hiciera lugar sin más a lo pretendido por la Provincia, el bien inmueble de propiedad del Sr. Berejnoi resultaría improductivo para su destino, a su vez, que se vería seriamente afectado su derecho de dominio sobre las hectáreas que quedarán sin expropiar por no contar con acceso a los mismos.

Indica que la suma propuesta por parte de la actora, tanto en la instancia de avenimiento como en la demanda judicial, lejos está de representar una indemnización justa por la expropiación del bien.

Menciona que sus tierras, al día de la fecha, no cuentan con *derecho a riego*, y ello, refiere, ha sido por la negligencia del propio sujeto expropiante; extremo que no podría generar presunción alguna que afecte o genere perjuicios a esa parte.

Luego, como primer argumento del rechazo de la demanda incoada en su contra, alega que la Provincia detenta una obligación preexistente, la cuál no ha cumplido y que por la presente, entiende que el proceso expropiatorio está destinado a solucionar las consecuencias disvaliosas generadas por el accionar negligente de la Provincia de Río Negro, o más bien su inacción, atento que aún a la fecha no ha dado cumplimiento a su obligación de proveer agua para riego a los propietarios de las tierras que ahora pretende expropiar; por lo tanto, entiende que sería una violación a la teoría de los actos propios. Asimismo, recalca que tal provisión de servicios se encuentra a cargo de la Dirección Provincial de Aguas, ente autárquico perteneciente a la Provincia de Río Negro, por ende, sería la Provincia de Río Negro, por intermedio de sus organismos autárquicos, la responsable de la provisión, control y autorización del servicio de riego en todos los latifundios de la misma.

Como segundo argumento, plantea la inconstitucionalidad de la ley que declara la utilidad pública y consecuente expropiación.

Afirma que, no existe una ley previa que declare la utilidad pública de los bienes sujetos a expropiación, sino que existe únicamente una Resolución de la Superintendencia General de Aguas, conforme surge de los propios dichos de la actora, la Resolución N° 541/20, que es la que declara al inmueble objeto de autos de utilidad pública y afectado a expropiación; pero no así una Ley dictada por el Poder Legislativo Provincial, por lo que la presente expropiación no puede prosperar, debido a haberse violentado lo dispuesto por el Artículo N° 17 de la CN, Artículo 90 de la Constitución de la Provincia

de Río Negro, Artículo 2 de la Ley Provincial N° 1015, ccte. De la Ley N° 21.499. Asimismo, hace referencia a que la declaración de utilidad pública constituye la causa jurídica que torna admisible el proceso expropiatorio. Explica que el bien que se pretende transferir debe ser de utilidad general junto con las razones que lo declaran de utilidad pública, dado que ambas constituyen la garantía legal necesaria para resguardar la inviolabilidad de la propiedad privada y la legítima restricción de los derechos particulares, si así lo requiere el bienestar general pero que en el presente, la Provincia no explica que se tenderá a satisfacer en pos del bienestar general.

Luego, transcribe el artículo 75 *in fine* de la Constitución Provincial y afirma que, del citado artículo, se desprende uno de los fundamentos para sostener que la expropiación intentada por la Provincia de Río Negro es inconstitucional dado que la Provincia sólo podría expropiar aquellos latifundios y tierras sin derecho a aguas, según se desprende del texto indicado.

Por todos los fundamentos vertidos solicita se rechace la demanda en todos sus términos, con expresa imposición de costas a la parte actora.

En forma subsidiaria impugna el monto que la actora pretende abonar, con fundamento en que para que el monto indemnizatorio sea justo deberá fijarse teniendo en consideración el valor actual real del bien a expropiar.

En este sentido, entiende que el artículo 17 de la Constitución Nacional establece que la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Por su parte, indica que la Constitución de la Provincia de Río Negro establece que la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley, previa y justamente indemnizada y con ello, explica que respecto a indemnización justa entiende que la misma será “justa” cuando se base en el valor real y actual del bien a expropiar, es decir, el valor real (en contraposición al valor fiscal), vigente al momento del pago de la indemnización.

Por ello, rechaza las sumas propuestas por la Provincia de Río Negro en virtud de resultar las mismas irrisorias y alejadas del valor real, actual y de mercado de los bienes. Finalmente, solicita que se rechace la demanda intentada por la actora, con expresa imposición de costas. Subsidiariamente, si se decidiera hacer lugar a la expropiación, solicita que se fije el monto de la indemnización teniendo en cuenta el valor real actual del bien inmueble a expropiar solicitando para tal fin se designe Perito Tasador; a la vez que se intime a la actora a realizar las obras de infraestructura necesarias para el correcto uso y goce del inmueble.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

## **II. Contestación de traslado. Planteo de Inconstitucionalidad.**

En [fecha 04/05/2023 \(E0010\)](#) obra la contestación del traslado por parte de la Provincia de Río Negro.

En primer término, niega de forma expresa cada uno de los hechos introducidos en el escrito de la parte contraria. Luego niega y desconoce toda la documental aportada.

En segundo término, niega y argumenta su rechazo al planteo de inconstitucionalidad esgrimido por la demandada con sustento en un precedente de la Cámara de Apelaciones de esta cuarta circunscripción y precedentes de nuestro Superior Tribunal de Justicia, en las que se ha convalidado la constitucionalidad del procedimiento expropiatorio de calificación genérica de utilidad pública. Asimismo, indica que conforme se desprende de las disposiciones de los arts. 2° y 3° de la ley provincial N° 1015 y de los arts. 16 inc. c) y 190 del código de aguas, el procedimiento expropiatorio de calificación genérica de utilidad pública se encuentra debidamente receptado; y el mismo no vulnera disposición constitucional alguna. Alega que la lógica del plexo normativo que se trata resulta evidente, dado que una interpretación en contrario llevaría a que frente a cada plan director de ejecución de obras el DPA debiera obtener una ley especial y ello, generaría un sin sentido que la propia norma busca evitar haciendo referencia expresa a declaraciones genéricas de utilidad pública.

Afirma que, la expropiación mediando la calificación de utilidad pública de tipo genérica se encuentra prevista legalmente en la especie y se trata de una cláusula pertinente que no configura confronte constitucional alguno.

Afirma que, no existe un derecho de riego en el Código de Aguas de la Provincia de Río Negro, y que se confunde este concepto con el de servicio público. Señala que lo que realmente hay son concesiones o permisos para el uso del agua y no, lo que el demandado refiere como un “*derecho a riego*”.

En [fecha 11/05/2023](#) se dispuso diferir el planteo de inconstitucionalidad para su oportunidad y en misma providencia se dispuso la apertura a prueba atento los hechos controvertidos de las partes.

### **d) Audiencia preliminar. Prueba producida.**

Luego, se fijó la audiencia preliminar (I0013) la que fue celebrada conforme surge del acta de [fecha 5 de julio de 2023 \(I0019\)](#). En dicha oportunidad y habiendo resuelto desfavorablemente la oposición de la parte actora a que se provea la prueba ofrecida por la parte contraria, en forma posterior a la contestación de demanda (por considerarla

extemporánea), se proveyeron los medios probatorios.

**e) Intervención de la Junta de Valuaciones.**

En [fecha 24 de julio de 2023 \(E0020\)](#) se solicitó la intervención de la Junta de Valuaciones (Art 14, Ley 1015). Quedando firme dicha intervención y previo a la designación de los representantes por ambas partes, en [fecha 07 de febrero del 2024](#) se agregó acta e informe de la Junta de Valuaciones Provincial que fuera celebrada en fecha 02/02/2024.

Conforme surge del informe de la Junta de Valuaciones, el inmueble objeto de la expropiación posee una valuación catastral de \$ 1.416.408,64, y se determinó una valuación máxima de indemnización a los efectos expropiatorios de \$ 1.841.331,23.

La parte demandada -representada en ese actora por la profesional letrada Dra. Serrat- en dicha oportunidad se opuso al monto determinado por la Junta, expresando que el valor de adquisición inicial fue de USD\$ 1.000 por hectárea y actualizado a esa fecha asciende a la suma de USD \$3.000 por has. Al respecto, el Agrimensor Nicolás Ruiz -asesor legal de la Dirección de Tierras- le aclaró que esos valores son aplicables a una fracción de 40 has. y no a la de 2 has. en una lonja de 20 metros. Asimismo, le explicó que el planteo respecto al acceso a la parcela y a la circunstancia de que el DPA garantice las obras necesarias para evitar perjuicios, no serían temas que discutir en ese ámbito.

En [fecha 25 de noviembre del 2024 \(E0044\)](#) la Dra. Oyarzabal, representante de la Provincia, ratificó el monto por el total de \$1.841331,23 en concepto de indemnización máxima en favor del Sr. Berejnoi.

**f) Pase a sentencia. Alegatos.**

Clausurado el período probatorio, en [fecha 29 de septiembre de 2025](#) se ponen los autos para alegar. En fecha 20 de septiembre de 2025, presentaron los alegatos la demandada y la actora y en [fecha 4 de noviembre de 2025](#) pasan las presentes a despacho para dictar sentencia definitiva.

**III. Y CONSIDERANDO.**

**a) ANÁLISIS DEL CASO. SU SOLUCIÓN.**

**a.1) Marco Normativo.**

Preliminarmente, señalo que se trata de una responsabilidad estatal por actividad lícita, donde no existe obrar antijurídico, sino que centra su fundamento en los artículos 16, 17 y 28 de la Constitución Nacional; esto es, el derecho de propiedad, la igualdad ante las cargas públicas y el principio de razonabilidad, siendo el ejemplo paradigmático de este

tipo de responsabilidad, precisamente, el instituto de la expropiación.

En nuestra jurisdicción, el régimen legal expropiatorio se encuentra previsto en primer orden en el artículo 90 de la Constitución Provincial, el cual prevé que *"...La propiedad y la actividad privadas tienen una función social; están sometidas a las leyes que se dicten. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley, previa y justamente indemnizada..."*. Dicha norma, asimismo, se encuentra en evidente armonía con el artículo 17 de la Constitución Nacional, el cual, en su parte pertinente, prescribe que *"...La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada..."*.

En igual línea, la Convención Americana de Derechos Humanos, en su artículo 21, inciso 1, establece que *"...Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social..."* y en su inciso 2, prevé que *"...Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley..."*.

El régimen legal específico está regulado por la Ley Provincial A N° 1015 y el Decreto A N° 1325/1975, que disponen que el Estado podrá acordar directamente con el propietario un valor total de indemnización dentro del máximo que estime la Gerencia de Catastro (Artículo 11 de la Ley A 1015). De no alcanzarse un acuerdo, corresponde resolver judicialmente.

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).

#### **b) Posición de las partes.**

De acuerdo a cómo ha quedado trabada la litis, se presenta la Provincia de Río Negro mediante la Fiscalía de Estado a fin de iniciar el proceso expropiatorio del inmueble que, según plano de mensura, se individualiza con **NC: departamento catastral 02, circunscripción 3; parcela 868757, con una superficie de 02 Ha 30 a 99 ca** ubicada

en la localidad de Campo Grande, Provincia de Río Negro.

Frente a ello, la parte demandada se opone al proceso expropiatorio con fundamento en que la parcela a expropiar solo constituye una parte (2 has) de todo el terreno propiedad del demandado, y que, de acceder a la expropiación, el demandado quedaría sin acceso a sus tierras, lo que perjudicaría su derecho de dominio y el uso del inmueble.

Asimismo, reconoce que la Provincia intentó llegar a un acuerdo, pero considera que las propuestas han sido meras formalidades que no han tenido en cuenta las particularidades del caso.

Aclara que la indemnización ofrecida por la Provincia es insuficiente y no refleja el valor real del bien. Además, menciona que las tierras no cuentan con derecho a riego y que la falta de este derecho se debe a la negligencia de la propia Provincia en no proveer del servicio de agua.

Entiende que se debe rechazar la presente acción en virtud de no hallarse debidamente calificada la “utilidad pública” de los bienes objeto de expropiación por ley previa emanada del Órgano Legislativo; sino que la misma se sustenta en una Resolución de la Superintendencia General de Aguas, Resolución N° 541/20, de la cual surge la declaración del inmueble objeto de autos como de utilidad pública y afectado a expropiación por cuanto no cumpliría el requisito de “ley previa”. Por ello, considera que no se cumplen los requisitos exigidos para que proceda el instituto de la expropiación tal como lo establecen los art. 17 de la Constitución Nacional y art. 90 de la Constitución Provincial.

Además, afirma que del art. 75 in fine de la Constitución Provincial se desprende que solo se podrían expropiar aquellos latifundios y tierras sin derecho a aguas, entendiendo que no sería el caso de su parcela, por lo que la expropiación intentada sería improcedente.

En subsidio, para el caso de que la expropiación prospere, deja sentada su oposición y rechazo al valor indemnizatorio propuesto por la actora y solicita que se intime a la Provincia a realizar las obras de infraestructura que sean necesarias para que el expropiado pueda usar y gozar del bien inmueble de su titularidad.

Por su parte, la Provincia afirma que la propia Ley Provincial de expropiaciones N° 1015, en sus arts. 2 y 3 y Art. 16, inc. c) y 190 del Código de Aguas, establecen el procedimiento respecto de la expropiación, la cual es de calificación de utilidad pública genérica y que la misma no contradice norma constitucional alguna.

Afirma que no existe un “*derecho de riego*” como tal en el Código de Aguas de la

Provincia de Río Negro y que se confunde este concepto con el de servicio público de agua. Explica que, de acuerdo al marco normativo, solo existen concesiones o permisos de uso de agua con alcances claros en la reglamentación.

Indica que la pretensión del demandado sobre que la Provincia de “llevarles” el agua hasta su propiedad carece de fundamento normativo afirmando que es el propio demandado quien no ha dado cumplimiento con lo que establece el art. 21 del Código de Aguas, que indica que el uso del agua pública se obtiene mediante una concesión o permiso que debe tramitar el propio administrado.

Respecto del art. 75 *in fine* de la Constitución Provincial, indica que la norma establece que se pueden expropiar latifundios inexplorados y tierras sin derecho a aguas que puedan beneficiarse de obras del Estado. Por lo tanto, el derecho de propiedad del demandado sobre un latifundio sin explotar y sin derecho de uso de aguas no puede obstaculizar la declaración de utilidad pública necesaria para implementar un Proyecto de Riego y Desarrollo por parte de la Provincia de Río Negro.

**c) Oposición a la expropiación. Planteo de Inconstitucionalidad.**

A fin de dar solución al caso y de acuerdo a los fundamentos vertidos por las partes, liminarmente debo tratar la inconstitucionalidad planteada por la parte demanda; respecto de la cual, adelanto que no advierto conflicto constitucional de normas que hagan improcedente la expropiación intentada por la Provincia; destacando que el debate se ha visto superado por la Doctrina Legal de nuestro STJRN.

La parte demandada solicita la “...*declaración de inconstitucionalidad de la ley que declara la utilidad pública...*” sin mayores especificaciones, para luego señalar que no existe “*ley previa*” exigida por la manda constitucional y convencional citada y concluir que “...*la expropiación es inconstitucional...*” . Pero contradictoriamente reconoce -en sus fundamentos- que la provincia obra conforme a la norma prevista en el art. 190 del Código de Aguas, como así también a la contenida en el art. 16 del mismo cuerpo legal, cuya constitucionalidad no reprocha. A mayor abundamiento, en el petitorio solicita que se “...*Tenga por incoados los pedidos de declaración de inconstitucionalidad...*” sin referir o peticionar la declaración de inconstitucionalidad de una ley o norma en concreto.

Se tiene dicho que: “...*quien alega la inconstitucionalidad de una norma debe demostrar claramente de qué manera ésta contraría a la Constitución Nacional, causando un perjuicio que también debe ser fehacientemente demostrado, ya que la declaración de ésta constituye la más delicada de las funciones susceptibles de*

*encomendar a un tribunal de justicia y configura un acto de suma gravedad institucional que debe considerarse como ultima ratio del orden jurídico..." (CS, 9/12/93, JA 1195-I-44; id; 7/5/1991, LL 1991-B-785).*

Por otro lado, no debe olvidarse que la declaración de inconstitucionalidad de una ley o cualquiera de sus partes es un acto de gravedad institucional que sólo debe ser considerado como "ultima ratio" del orden jurídico (Fallos 249:51 y sus citas; 260:153; 264:364; 312:122) a la que sólo cabe acudir cuando no existe otro modo de salvaguardar algún derecho o garantía amparado por la Constitucional Nacional, pues las leyes, dictadas de acuerdo a los mecanismos previstos en la Carta Fundamental, gozan de una presunción de legitimidad que opera plenamente y obliga a ejercer dicha atribución con sobriedad y prudencia (Fallos 242:73; 285:369; 300:241).

En autos, el accionado no aunado esfuerzos en *demostrar y/o fundar* la inconstitucionalidad pretendida, la que resulta -a mi entender- imprecisa pues siquiera refiere a una norma o ley concreta, sino que se ha limitado a reprochar a la *facultad* -de modo genérica- que cuenta el DPA, sin brindar en sus fundamentos la seriedad técnica que requiere el planteo, por lo que la inconstitucionalidad, así planteada, en el caso concreto considero que debe ser desestimada.

De todas maneras, la insinuación de inconstitucionalidad deducida por el accionado se cae por el propio peso de la ley, pues la facultad que en apariencia luce cuestionada por parte del demandado, proviene justamente de la norma del Código de Aguas citada, como así también de las disposiciones de la ley 1015 (arts 2 y 3). Y digo en apariencia porque la declaración o reproche de inconstitucionalidad debe versar sobre una norma en concreto y no sobre un hecho ("expropiación") de modo genérico.

A guisa ilustrativa, la declaración de utilidad pública genérica se encuentra prevista en el art. 2° de la Ley de expropiaciones N° 1015; así como también, surge dicha habilitación de los entes públicos autárquicos en el art. 3° de la referida normativa. Por su parte, la norma contenida en el art. 3° Ley 1015 establece: "*...la expropiación puede ser efectuada: (...) c) Por las entidades públicas de carácter autárquico provinciales o municipales, conforme a la autorización especial o genérica que le confiera la ley y ordenanza de creación exclusivamente para sus fines específicos...*".

El Máximo Tribunal de provincia también se ha pronunciado sobre el punto y ha resuelto que: "*...Llegado a este punto, donde la presente controversia es plausible de análisis dentro de las normas específicas antes mencionadas, es evidente que las mismas han declarado de utilidad pública, en forma genérica, los inmuebles que se*

*encuentran como en el caso de autos ocupados en la forma en que está el sub examine; por lo que, no es necesaria una nueva declaración de utilidad pública por el régimen general de expropiaciones (Ley A 1015), cuando este extremo ya ha sido cumplido por las leyes especiales que regulan la materia. Incluso el propio régimen general de expropiaciones, dispone que, cuando – como en el caso de autos - la calificación sea sancionada con carácter genérico, el Poder Ejecutivo individualizará los bienes requeridos a los fines de la ley, con referencia a planos descriptivos, informes técnicos u otros elementos suficientes para su determinación...". (Cf. Autos "SANZ, LUDILEDA C/ ENERGIA RIO NEGRO SOCIEDAD DEL ESTADO ( E.R.S.E.) S/ ORDINARIO S/ CASACIÓN 24141/09 SENTENCIA: 56 - 24/06/2010 – DEFINITIVA) y también por nuestra Cámara de Apelaciones (e/a "PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ CASTIGLIONI, PES Y COMPAÑIA S.A.F.I.A.M. e I. S/ EXPROPIACION (Ordinario)" Expediente 3046-SC-16, Sent. 13/10/2016) en el que ha manifestado “..Nuestro sistema jurídico, si bien establece garantías absolutamente claras en lo concerniente al derecho de los particulares en materia de expropiación, también admite mecanismos que contemplan la "agilidad" que, en vistas al bien común y público, es menester adoptar para el logro de ciertos cometidos inmediatos que hacen a la mejor conveniencia de la comunidad en general.- Es así que, siguiendo a Miguel Marienhoff, nuestro sistema constitucional y legal permite que la calificación de la “utilidad pública” de los bienes afectados a la expropiación pueda ser "específica" o "genérica". Es decir que puede referirse a un bien “determinado” o en su caso a los “bienes necesarios para llevar a cabo una determinada obra o para obtener un determinado objeto o finalidad”; siendo que este segundo caso el Poder Ejecutivo debe complementar el acto legislativo, indicando cuáles son esos bienes necesarios para realizar la obra (vid. autor citado, Tratado de Derecho Administrativo, T° IV, pág. 151). (...) Agregaba ese respetado doctrinario que el procedimiento a seguir para la individualización del o de los bienes a expropiar depende de que se trate de obras de carácter específico o general, y que la Constitución sólo exige la "calificación" de utilidad pública por parte del legislativo, pero no exige que los bienes afectados a la expropiación deban ser siempre "especificados" por el legislador, siendo suficiente que sean "determinables" (vid. op. cit. Pág. 152)...”.*

También ha dicho nuestro Superior Tribunal de Justicia: “...En materia de expropiación, por lo general, el control judicial ha sido renuente. Al analizar tal proceder, el Poder Judicial no debe inmiscuirse en la función legislativa que estableció

la utilidad pública en ejercicio de la potestad jurisdiccional. La Corte Suprema de Justicia de la Nación, a partir del caso *Pustelnik* de 1975, definió que corresponde la revisión de los actos administrativos cuando las nulidades sean manifiestas. Y en esa ocasión se refiere a la invalidez manifiesta (cons. 4° y 22), como sinónimo de acto inválido (cons. 5°) y de invalidez no manifiesta (cons. 15), para referirse al acto regular que no tiene un vicio manifiesto (*Pustelnik*, Fallo: 293: 133)...”. (STJ “REBORA, TOMAS ARMANDO S/ ACCION DE INCONSTITUCIONALIDAD (Ley 4336) SE N° 32 del 13/04/2011).

Por lo expuesto, el rechazo del pleanteo de inconstitucionalidad se impone.

Tampoco son suficientes las menciones genéricas y meramente dogmáticas respecto a la ausencia de “utilidad pública”, sin referencia o reproche concreto al procedimiento ni a la afectación a la que será destinada la porción expropiada. Vale recordar que el motivo de expropiación resulta ser el desarrollo por parte del Ministerio de Obras y Servicios Públicos Provinciales de una nueva área de riego en una zona de 6700 has., en Villa Manzano.

#### **d) Obras de infraestructura.**

Por último, es pertinente aclarar la solicitud de la parte demandada, quien *intimó* a la Provincia expropiante a llevar a cabo las obras de infraestructura necesarias para garantizar el adecuado uso y disfrute del inmueble. Esto se debe a que, como resultado de la expropiación, el resto del inmueble, es decir, la porción no expropiada, quedaría sin acceso. Por lo tanto, se solicita que se intime a la Provincia a la implementación de obras que faciliten el acceso al terreno, ya sea a través de una servidumbre de paso o mediante la construcción de un puente.

Vale señalar que, como se indicara precedentemente, lo peticionado excede el marco del presente trámite y que en consonancia con la postura de la Provincia, lo cierto es que cuenta con otra vías -sea administrativas y/o judiciales- a tales efectos. Y es que en el caso de las expropiaciones, el derecho del propietario queda reducido a cuestionar la legitimidad del monto indemnizatorio, salvo -claro esta- que se hubiera actuado fuera del marco legal, cuestión no invocada (salvo el reproche constitucional impreciso supra tratado) ni acreditada en autos.

Reitero, la *pretensión* articulada, con los elementos de prueba que hagan al planteo solicitado, podría solo debatirse en otro tipo de proceso.

En consecuencia, solo resta analizar el quantum indemnizatorio; cualquier otro reclamo vinculado a los servicios u obras que debiera brindar el Estado son ajenos al objeto del

presente pleito que se circunscribe a determinar la viabilidad de la expropiación y el valor indemnizatorio como consecuencia de la expropiación ante la ausencia de avenimiento en el marco de la ley 1015.

Respecto al monto de la indemnización, la Ley de Expropiaciones N° 1015 limita la intervención del órgano jurisdiccional a la cuestión referida a la determinación del monto indemnizatorio en caso de no existir avenimiento entre las partes.

En cuanto al momento de determinación de la indemnización tengo presente que los arts. 12 y 13 de la ley de expropiación en su parte pertinente establecen que la indemnización comprenderá *"el justo valor de la cosa"...**"al momento del desapoderamiento"* respectivamente.

**e) Valor indemnizatorio. Valoración de la prueba incorporada a tal efecto.**

De la documentación agregada surge que mediante Resolución Administrativa N° 541/2020, obrante a fs. 17/18 del Expediente administrativo caratulado "Expropiación de parte de parcela 02-3-503188", se declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble identificado conforme plano de mensura N° 244/20, Departamento Catastral N° 02, Circunscripción 3, Parcela 868757, con una superficie de 2 Has. 30 As. 99 Cas., ubicada en cercanías de la localidad de Labrador, Departamento Gral. Roca, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula 02-9777.

En ese sentido, la Provincia, conforme a lo establecido en el art. 11 de la Ley 1015, realizó el depósito previo previsto en la norma por el valor máximo indemnizatorio del inmueble mencionado en la suma de \$836.968,76 según valuación fiscal actualizada -a pedida de la jueza de origen- agregada en (I0008) de fecha 16/02/2023 y depósito de fecha 03/03/2023.

Por su parte, el demandado, en su escrito de contestación, se opuso a la suma indemnizatoria ofrecida por la parte expropiante alegando que la misma resultaba insuficiente y solicitó como valor real y actual, por 2 has, la suma de \$3.100.000, conforme a una tasación realizada por la martillera Marisa F. Quilodrán, agregada como prueba documental y luego confirmada su autenticidad por informe de oficio de [fecha 11/12/2023](#). Sin embargo, de la misma se advierte que excede las limitaciones impuestas por la ley 1015 (art. 12 y ctes), además que fuera producida unilateralmente por la accionada y no aceptada por la contraria en cuanto a la pertinencia; por lo que teniendo presente tales circunstancias, estaré a la prueba producida en autos que, además, resulta más próxima a la fecha de la presente sentencia.

Así, el art. 14 de la Ley N° 1015 ordena que, para el caso de no resultar posible el

avenimiento de las partes, tal como se da en la presente causa, será la judicatura quien resolverá las diferencias suscitadas, determinando el monto de indemnización que acuerda la Ley.

A tal fin, se ha producido prueba al efecto que se analizará en base a los parámetros legales y la sana crítica. Abordando dicho análisis, debo recordar que en materia probatoria los jueces y juezas 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 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 otras u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales. Al respecto, el Superior Tribunal de Justicia, analizando la tarea que efectúan los Jueces y Juezas, indicó que: “...*determinar la aptitud o no que tiene un medio de prueba arrimado 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”).

Sentado ello, además, debo estar a los parámetros determinados por la norma. Así, la ley especial, específicamente en su art. 12, dispone en su parte pertinente establece que la indemnización comprenderá “...*el valor objetivo del bien, y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores efectivos, ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante... El valor de los bienes debe estimarse por el que hubieran tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aun autorizada...*”. A su vez, su art. 13 establece que la indemnización debe fijarse al momento del desapoderamiento. Destaco que es un parámetro obligatorio el impuesto por el art. 14 en su segundo párrafo, respecto de la intervención de una Junta de Valuaciones integrada por un representante de la entidad expropiante y uno del expropiado a fin de la determinación del valor del bien a expropiar.

Ahora bien, en dicha oportunidad la Junta determinó un valor máximo de indemnización en la suma de \$1.841.331,23, teniendo en cuenta una superficie de 2,3099 has y su valor catastral año 2024 en la suma de \$1.416.408,64.

En aquel acto, la parte demandada manifestó su disconformidad (recordemos, a través de su letrada patrocinante que asistió al acto) con el valor determinado por la Junta de

Valuaciones aduciendo que el mismo no sería razonable comparando el valor de adquisición inicial de u\$d 1.000 por hectárea, lo que actualizado sería -a su entender- de u\$d 3.000 dólares por hectárea. Al respecto, el Agrimensor Nicolás Ruiz le aclaró que esos valores son aplicables a una fracción de 40 hectáreas, no a 2 hectáreas en una lonja de 20 metros. Sin embargo, no puedo soslayar que la letrada -quien manifestó su disconformidad- se apartó de los criterios legales citados y que si bien la profesional me merece el mayor respeto, lo cierto es que no considero atendibles los fundamentos expuestos por no tener acreditada la solvencia técnica a tales efectos, en especial en relación a los restante intervinientes. Tampoco brindó mayores elementos que respalden la tesis expuesta en el acto de Valuación, destacando que el “*valor inicial de adquisición*” no resultaría -de ser acreditado- elemento de ponderación ni tampoco la determinación sobre la totalidad de las tierras que exceden la dimensión a expropiar. Destaco además, que el método implementado por la Junta tampoco fue cuestionado técnicamente por la representante de la parte demandada.

Corresponde entonces analizar la pericia en tasación producida por la accionada a fin de sostener su pretensión indemnizatoria. La misma estuvo a cargo del martillero designado de oficio, Marcelo Orofino, cuyo informe obra agregado en fecha 12/11/2024 ([E0043](#)).

Del informe presentado surgen una serie de imágenes de Google Maps y el detalle de su relevamiento. El profesional indica que se trata de un lote de tierra ubicado en la zona rural de Campo Grande. Uno de sus lados se encuentra lindando con el Río Neuquén. El mismo se encuentra a 14 km aproximadamente de la rotonda que une la Ruta provincial N° 151 y la Ruta Provincial N° 69. Detalla que, según plano, tiene 40 has, 71 as y 20 cas. Respecto de las características del terreno indica que es monte natural, no cuenta con ningún tipo de trabajo cultural de emparejamiento o plantaciones frutales. Evidencia que nunca ha sido trabajado productivamente. Del dictamen surge que la tasación la hizo en exceso de las hectáreas a expropiar.

Luego, respecto del valor del inmueble y ya respondiendo a los puntos de pericia, el experto indica: “...*Que, habiendo solicitado la demanda el valor real en la actualidad y teniendo en cuenta las características del inmueble ya descriptas, estimo el valor real de venta en la suma de U\$S 2.500,00 por hectárea, es decir, la suma total de Dólares estadounidenses CIEN MIL (u\$s 100.000,00). Para valorar el inmueble he tomado el valor comparativo de mercado de propiedades similares, que consiste en comparar el valor de venta de inmuebles de similares características y ubicación, como así también*

*las propuestas de compra de chacras de similares características en la causa "TRANSMARÍTIMA CRUZ DEL SUD SA S/ QUIEBRA (Expte. N° CI-12317-C-0000) que tramita por ante el Juzgado Civil N° 1 de la ciudad de Cipolletti, del cual el suscripto ha sido designado como Enajenador..."*.

En fecha 25/11/2024, la actora impugnó la pericia y el valor de venta determinado. Alegó que de la misma no surgen elementos que evidencien hechos demostrativos de error u omisión respecto de la determinación del monto que fijó la Junta de Valuaciones y cuya tasación se intenta superar, y por ello ratifica el monto informado por la Junta. Asimismo, la parte demandada solicitó explicaciones al perito respecto de cuáles habían sido los parámetros que tuvo en consideración para determinar el valor real y actual del bien inmueble que informó.

A dichas manifestaciones, en fecha 03/02/2025, el perito Orofino contestó la impugnación y el pedido de explicaciones e indicó que *"...he tomado el valor comparativo de mercado de propiedades similares, que consiste en comparar el valor de venta de inmuebles de similares características y ubicación, como así también las propuestas de compra de chacras de similares características en la causa "TRANSMARÍTIMA CRUZ DEL SUD SA S/ QUIEBRA (Expte. N° CI-12317-C-0000) que tramita por ante el Juzgado Civil N° 1 de la ciudad de Cipolletti, del cual el suscripto ha sido designado como Enajenador. En dicha causa se ha presentado propuesta de compra de propiedad de las chacras de la fallida en la suma de U\$S 4.406 la hectárea. Hay que tener en consideración que las chacras de la empresa quebrada se encuentran niveladas, de fácil acceso, con costa de río, con plantaciones frutales -sin labores culturales al día- con todo el sistema de riego por canales..."*.

Analizando la pericia en tasación, ciertamente, la misma excede los parámetros objetivos pretendidos por ley, a más que toma como referencia el valor de venta de inmuebles -que dice (aunque no conste en autos) de similares características- y a las propuestas de compra de chacras en un trámite judicial de quiebra que tramitara en el Juzgado Civil N° 1 de esta ciudad y que en nada se vincula con los presentes obrados. Ello, lejos se encuentra de constituir un dictamen pericial fundado técnicamente, pues se limitó a indicar que había tomado valores -que reservó para sí- referidos a inmuebles tasados y/o vendidos en otro trámite judicial de antaño, sin detallar ni exponer el "método" comparativo utilizado; excediéndose en las dimensiones (tasó aproximadamente 40 has.y el objeto de la presente expropiación abarca únicamente **02 Ha. 30 a. 99 ca.**) y escatimó detalles respecto a los bienes que dijo que consideró, como

ser, sus valores, dimensiones, etc.; para efectuar la tasación, como así también omitió especificar el modo en habría homogeneizado dichos valores. Al omitir detalles de las dimensiones de aquellos bienes que tomó como parámetro, me permito suponer que se trataron de bienes de dimensiones similares a las 40 has., ( y no a las que se pretenden expropiar en autos). De igual modo, se reservó para sí los valores de compra invocados en su informe.

Ni las partes ni la suscripta conocen los bienes tasados en la quiebra referida que tramita en otra Unidad Jurisdiccional y lo cierto es que tampoco, el perito, se pronunció fundadamente en contra de la valuación fijada por la Junta.

Tampoco se rebatieron los argumentos dados por el Agrimensor Ruiz al momento de contestar la disconformidad de la letrada en la oportunidad de reunirse la Junta para determinar el valor.

Es por ello que no encontrando elementos serios y de certeza técnica que me habiliten a apartarme de la conclusión y valor informado por la Junta de Valuaciones, estaré a la misma a los efectos de fijar el valor indemnizatorio. En consecuencia, a los fines indemnizatorios estaré a la suma informada y determinada por la Junta de Valuaciones de **\$ 1.841.331, 23.**

No debe perderse de vista que la tasación a cargo de la Junta se elabora con pautas que responden al fin específico de la indemnización emergente de la adquisición fundada en la utilidad pública del inmueble y para prescindir del dictamen deben manifestarse errores, omisiones u otros elementos de juicio capaces de desvirtuarlos; lo que no se advierte en el caso de marras.

Respecto del valor probatorio del dictamen de la Junta de Valuaciones, la CSJN tiene dicho en diversos precedentes que *“...debe estarse a las conclusiones de aquel organismo, salvo que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiesta 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).

Por su parte, nuestro STJ ha señalado que *“...Ciertamente es que el Máximo Tribunal ha 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 el caso de la Provincia de Río Negro, 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” (STJRN e/a "PROVINCIA DE RIO NEGRO (MINISTERIO DE GOBIERNO) C/ARGOVIS S.A. S/EXPROPIACION (Ordinario) S/CASACION"; Expte. N° BA-31836-C-0000 Se N° 74 del 11/10/22).*

Con la prueba hasta aquí analizada, a fin de determinar el valor del bien, debo traer necesariamente a consideración la doctrina legal que nuestro Superior Tribunal de Justicia tiene señalada en el precedente “Provincia de Río Negro (Ministerio de Gobierno) c/ ARGOVIS SA s/Expropiación s/ Casación” (Expte N° BA-31836-C-00000. Se N° 74 del 11/10/22). En dicha oportunidad nuestro Máximo Tribunal ha dicho que: “.....*Cierto 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. (...) 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). 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. Es que, como lo señala la Corte Suprema, 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 art. 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 solo la confiscación al expropiado, sino también su empobrecimiento o enriquecimiento sin causa. (cf. CSJN, Fallos 343:1146, voto del doctor Rosatti)...” (La negrita es impuesta).*

Ahora bien, siguiendo la doctrina del STJRN precedentemente citada; tenemos en los presentes que la Junta de Evaluaciones fue celebrada el 02/02/2024 (con posterioridad al despostramiento) allí se determinó el valor del bien en dólares convirtiéndolo en pesos en el mismo acto. En consecuencia a la suma de \$1.841.331,23 aplicaré un interés del 8% anual desde la fecha del despostramiento (11/8/2023) y hasta la fecha de la Junta de Valuación -02/02/2024- y luego corresponderá adicionar un interés conforme a la doctrina legal vigente emanada de nuestro STJRN (“MACHIN” del 24/06/24- Acordada 23/25) hasta la fecha de la presente (04/12/2025). Recordemos que en “MACHIN” el STJRN señaló lo siguiente: “(...). Dicha tasa es aplicable a los procesos que no cuenten, al momento de la presente, con sentencia firme y consentida sobre el punto. Regirá a partir de mayo de 2023 momento en el cual la degradación de la moneda más se aleja de la recomposición que ofrecía la doctrina del precedente “Fleitas”. Si bien en determinados casos es posible que tampoco esta remedie íntegramente el deterioro de los créditos, es la mejor opción disponible dentro de las limitaciones que impone la propia Corte Suprema al art. 768 inc. c del CCyCN, en la medida que obliga al uso de tasas oficiales, que se ajusten a las reglamentaciones del BCRA (Fallos: 346:143). (Voto del Dr. Aparian, Dr. Barotto, Dra. Criado, Dra. Piccinini y Dr. Ceci)...”.

**f) Indemnización. Cuantificación al momento de la sentencia.**

Por lo expuesto, corresponde ahora determinar el valor final de la indemnización consecuencia de la expropiación.

Así, tenemos en los presentes que la Junta de Valuaciones fue celebrada en fecha

**02/02/2024** y allí se determinó el valor **del bien en la suma de \$1.841.331,23**, y que la fecha de desapoderamiento fue el 11/08/2023. En virtud de ello, a dicha suma deberá adicionarse un 8% hasta el dictamen de la Junta de Evaluaciones, lo que me da la suma de \$ 1.912.303,50 y luego la tasa conforme a la doctrina STJ- “MACHIN” y Acordada 23/25, lo que da la suma total indemnizatoria de **\$ 5.627.571 (a la fecha de la presente, 4/12/2025)**, sin perjuicio de los moratorios que pudieran corresponder hasta el efectivo pago y con menos la suma oportunamente depositada e impuesta a plazo fijo.

**g) Costas y Honorarios.**

Respecto de las costas, el art. 29 de la Ley General de Expropiaciones N°1015, indica que *“Las costas de juicio de expropiación serán a cargo del expropiante cuando la indemnización exceda de la ofrecida más la mitad de la diferencia entre la suma ofrecida y la reclamada; se satisfarán en el orden causado cuando no exceda de esa cantidad o si siendo superior a la ofrecida el expropiante no hubiese contestado la demanda o no hubiese expresado la suma por él pretendida, y serán a cargo del expropiado cuando la indemnización se fije en igual suma que la ofrecida por el expropiante”*.

Así, observo que se da en autos el primer supuesto normativo. Ello así, en tanto surge que la indemnización determinada en **\$ 5.627.571** excede a la ofrecida por la actora en sede administrativa, \$ 200.423, 56 (conforme surge de la demanda) más la mitad de la diferencia entre la suma ofrecida (excede aún la que la jueza de origen ordenó actualizar) y la suma reclamada por la demandada. Esto es: (Suma ofrecida y depositada inicialmente: \$ 200.423, 56 – suma reclamada: \$3.100.000 = Diferencia: \$2.899.576,44. Mitad de la diferencia: \$2.899.576,44 / 2 = \$1.449.788,22. Suma total: \$200.423,56 + \$1.449.788,22 = **\$1.650.211,78**).

En consecuencia, conforme a las previsiones del artículo citado de la Ley A 1015, las costas habré de imponerlas al expropiante, salvo las inherentes a la actuación del perito Marcelo G. Orofino ello merced a que la prueba ofrecida sólo lo fue por la demandada y la parte actora manifestó su expresa oposición (en la audiencia preliminar celebrada el 5/7/2023 ante la Unidad Jurisdiccional N° 3 de origen); además tengo en cuenta que el dictamen no ha aportado fundamento a la decisión que se adopta, la que reconoce otras bases; por lo que estimo justo y equitativo que los honorarios de ese perito sean soportados por el oferente, apartándome en esta medida y sólo con ese alcance; de la distribución impuesta a modo general (art.62 in fine y cctes. del CPCC).

Por otro lado, para la regulación de los honorarios profesionales letrado estaré a las

normas arancelarias aplicables, dejando sentado que en tanto de la sección de auxiliares externos del sitio web del Poder Judicial de Río Negro se desprende que el perito interviniente tiene título de martillero, por lo que entiendo que corresponde estar a la ley especial arancelaria local N° 2051 Asimismo, tendré en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 34, 38 Ley 2212 y conc. L.A. , y art. 27 y cctes) como así también las etapas cumplidas. A fin de regular los mismos, tomaré como monto base el valor indemnizatorio establecido para el inmueble en cuestión, esto es, la suma de **\$ 5.627.571**.

De ese modo, considero que corresponde regular los honorarios de la Dra. Candela Fernández Serrat en su carácter de patrocinante del demandado, Sr. Berejnoi, en el 12% (+40%) del MB. Se deja constancia que para la determinación de los emolumentos se ha tenido en cuenta la complejidad, naturaleza, extensión, etapas cumplidas y demás pautas indicadas en la ley arancelaria local. (arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 29, 38 y cctes. de la Ley 2212). No se regularán honorarios profesionales a la letrada apoderada de la provincia de Río Negro, por haber sido condenado en costas el Estado (art. 22 del CPA, 17 ley K 88, y STJRN "Espinoza", art. 42 L.O.).

Asimismo, valoro los honorarios del perito martillero, Marcelo G. Orofino, en el 1% del MB, conforme a los parámetros autorizados por la ley especial y teniendo en cuenta la complejidad, extensión, naturaleza y calidad de la labor efectuada por el beneficiario (art. 27 inciso a) de la ley 2051).

Por todo lo expuesto,

#### **IV.- RESUELVO:**

**Primero: RECHAZAR** el planteo de inconstitucionalidad articulado por la parte demandada y en consecuencia **HACER LUGAR** a la demanda de expropiación incoada por la Provincia de Río Negro contra Leonidas Berejnoi, por los fundamentos expresados.

**Segundo: DECLARAR** que por la expropiación del inmueble objeto de autos deberá la Provincia de Río Negro **ABONAR** al accionado la suma de **PESOS CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO (\$ 5.627.571)** -y sin perjuicio de los intereses moratorios que pudieran corresponder hasta el efectivo pago- en concepto de monto indemnizatorio por el inmueble expropiado, suma a la que deberá deducirse la ya depositada en autos y que se encuentra impuesta a plazo fijo.

En consecuencia, teniendo presente la suma ya depositada, la actora deberá completar el

depósito del saldo dentro del plazo de 90 días (art. 23 ley 1015), a tal fin dispóngase por Secretaría la transferencia de la sumas impuestas a plazo a fijo a la cuenta de autos que se ordena abrir a tal efecto.

**Tercero: IMPONER** las costas a cargo de la Provincia de Río Negro, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 29 de la Ley General de Expropiaciones N°1015, salvo las originadas por la participación del perito tasador, Marcelo G. Orofino, que se imponen a cargo de la parte demandada, conforme a los fundamentos de los considerandos de la presente (art. 62 y cctes. del CPCC).

**Cuarto: ACREDITADO** -que sea en autos- el pago íntegro de las sumas comprometidas en concepto de indemnización, **LIBRAR OFICIO** para la inscripción, en el Registro de la Propiedad Inmueble, de la expropiación del inmueble identificado con **NC: departamento catastral 02, circunscripción 3; parcela 868757, con una superficie de 02 Ha 30 a 99 ca ubicada en la localidad de Campo Grande, Provincia de Río Negro**, a favor de la Provincia de Río Negro (STJRN in re: "MUÑOZ GIL" sentencia del 29/4/25).

**Quinto: REGULAR** los honorarios de la letrada apoderada de la parte demandada, **Dra. Candela Fernandez Serrat** en su carácter de apoderada, en la suma de **PESOS NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS (\$ 945.432)** (MB\*12%+40% \*3 etapas). **No regular** los honorarios de la letrada de la parte actora, **Dra. Laura Karen Oyarzabal**, en tanto la provincia ha resultado condenada en costas (art. 22 del CPA, 17 ley K 88, y STJRN "Espinoza", art. 42 L.O.). Asimismo, regular los honorarios del perito tasador, **Marcelo Gustavo Orofino**, en la suma de **\$56.275, 71** equivalente al 1% del MB, (art. 27 inciso a., y cctes. ley 2051) a cargo de la parte accionada.

Se deja constancia que para la determinación de los emolumentos se tuvo en cuenta la naturaleza, complejidad, extensión y resultado obtenido por los beneficiarios, como así también las etapas cumplidas (arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 29, 38 y cctes. de la Ley 2212 y 27 y cctes de la ley 2051) . MB = \$ **5.627.571**

Los emolumentos determinados no incluyen el I.V.A.

**Cúmplase con la ley 869.**

**Sexto: FIRME** la presente sentencia, practíquese por Secretaría la determinación de los tributos y procédase a **LIBRAR OFICIO** al Banco Patagonia S.A. a efectos de que proceda a desafectar a su vencimiento el plazo fijo oportunamente constituido en este expediente y a depositar el total de los fondos en la cuenta judicial de autos. Asimismo

deberá informar la efectivización de lo ordenado en el plazo de 48 horas de recibido el oficio y a través del Sistema de Gestión PUMA mediante el tipo de movimiento "Presentación Simple".

**Séptimo:** Regístrese y notifíquese. Oportunamente, archívese.

**María Adela Fernández**

**Jueza**