

Cipolletti, 20 de mayo de 2026.-

Reunidos oportunamente en Acuerdo los señores Jueces y la señora 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, doctores Marcelo A. Gutiérrez y Alejandro Cabral y Vedia y doctora Soledad Peruzzi, con la presencia de la señora Secretaria, doctora Guadalupe Rita Dorado, para el tratamiento de los autos caratulados “**PROVINCIA DE RIO NEGRO c/ AIASSA, Luis Eduardo s/ ORDINARIO - EXPROPIACIÓN**” (Expte. Puma N° CI-00198-C-2023), que fueron 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 al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES:

1ra.- ¿Son fundados los recursos?

2da.- ¿Que pronunciamiento corresponde?

A la primera cuestión, el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

Antecedentes.-

1).- La Provincia de Río Negro interpuso el 02 de febrero de 2023 demanda por “*expropiación*” contra Ernesto Martí Reta, en relación al inmueble identificado mediante el plano de mensura N° 135-2020, y a saber:

departamento catastral 02, circunscripción 3; parcela 880757, que tiene una superficie de 02 hectáreas y 10 a 23 centiáreas, ubicada en la localidad de Campo Grande; formando parte de una superficie mayor identificada como DC 02 C3 Parcela 520188; inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 873, plano 464-86, obrante en F° 98.-

El 05 de abril del mismo año se presentó el demandado ya nombrado a oponer excepción de “*falta de legitimación pasiva*”, por no ser titular del inmueble objeto de la acción, acompañando escritura de venta de fecha 08 de octubre de 2020. La Provincia actora, al responder el traslado el 20 de abril de 2023, se allanó a la excepción interpuesta y solicitó que se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, para individualizar al titular. Sin perjuicio de ello, expresó que las actuaciones administrativas, y la notificación prevista legalmente, fueron realizadas a quien en dichas oportunidades figuraba en el Registro como propietario, por lo que pidió que -dado que nunca se le informó el cambio de titularidad- las costas sean impuestas por su orden. El magistrado que intervino inicialmente, el 05 de julio de 2023, tuvo por desistida la acción con relación respecto de Ernesto Martí Reta, sin expedirse sobre el curso de las costas, lo que fue diferido para la sentencia definitiva.-

A partir de allí la pretensión expropiatoria fue proseguida contra Luis Eduardo Aiassa, quién resultaba titular al tiempo de la demanda, según el informe del Registro de la Propiedad Inmueble agregado el 14 de junio de 2023. Seguidamente, el 07 de diciembre de 2023, en vistas del pedido de la actora y lo previsto por el art. 18 de la Ley 1.015 (ref. ley 1051), se dispuso otorgar la posesión del inmueble objeto del juicio a la Provincia, siendo efectivizado el mandamiento de toma de posesión el 01 de noviembre de 2024.-

2).- Vicisitudes mediante se llegó de la manera indicada a la sentencia que la señora Jueza de grado dictó el 22 de julio de 2025, mediante la cual -en primer lugar- dispuso hacer lugar a la “*excepción de falta de legitimación pasiva*” opuesta por Ernesto Martí Reta el 05 de abril de 2023; imponiendo las costas en el orden causado.-

Seguidamente admitió la demanda de expropiación iniciada por la Provincia contra Luis Eduardo Aiassa, expresando que tenía presente el allanamiento formulado por el demandado, y estableció el valor indemnizatorio que debe abonar la expropiante, fijándolo en la suma de \$42.349.387,46 con los accesorios y en las modalidades y condiciones allí indicadas. No obstante le impuso las costas al expropiado, expresando que ello respondía a lo dispuesto por el art. 29 de la Ley de Expropiaciones N° 1015.-

3).- Todos los intervinientes le formularon reparos al fallo antes descripto, pues Ernesto Martí Reta dedujo recurso de apelación el 01 de agosto de 2025 y a renglón seguido presentó su memorial de agravios el 11 de septiembre de ese año; el que ha sido replicado por la parte actora a través del escrito acompañado el 03 de octubre del 2025.-

De su parte la Provincia de Río Negro impugnó la sentencia el 01 de agosto de 2025, y luego fundó ese alzamiento mediante los agravios expresados el 12 de septiembre del mismo año; los que han sido contestados por el demandado el 06 de octubre pasado.-

También interpuso recurso de apelación Luis Eduardo Aiassa el día 01 de agosto, luego sostenido en el memorial allegado el 12 de septiembre, que a su vez fue respondido el 03 de octubre, en todos los casos del año 2025.-

Resolución del recurso de apelación de Ernesto Martí Reta.-

4).- El nombrado cuestiona el fallo puesto que en el mismo se dispuso imponer las costas en el orden causado, a pesar de disponer la “*a quo*”, según dice, que el desistimiento de la acción en su contra, por parte de la Provincia, importaba un reconocimiento de la “*falta de legitimación pasiva*”.-

En muy apretado resumen, estima que ese modo de resolver importa un claro y arbitrario apartamiento del principio objetivo de la derrota; y critica el razonamiento de la Jueza, consistente en afirmar que Ernesto Martí Reta (inicialmente demandado) no podía desconocer y dejar de informar -buena fe mediante- al adquirente Luis E. Aiassa, que el inmueble se encontraba sujeto a expropiación y asimismo sobre la indemnización ofrecida por la actora, en la etapa previa; habiendo también omitido informarle a la Provincia el cambio en la situación dominial.-

En sentido contrario, dice que cuando decidió vender el inmueble, antes de ser iniciada la demanda, dejó debida constancia de la situación y de la intención de la actora de expropiar en la escritura traslativa de dominio, lo que dice que es demostrativo de su buena fe.-

5).- En mi opinión el recurso no puede ser recibido favorablemente, habida cuenta que se verifica la coexistencia de razones de hecho de naturaleza recíprocas, que justifican la imposición de las costas en el orden causado, en la medida en que tanto la Provincia actora como el aquí recurrente aportaron ingredientes para que se verificase un cuadro de situación equívoco, que en definitiva provocó el entuerto.-

Por un lado, es cierto que en la escritura de compraventa de fecha 08 de octubre de 2020 (presentada como documental al oponer la excepción)

consta que ambas partes de ese acto -incluso el adquirente- declaraban conocer la tramitación del expediente N° 54550-ACATA-50 del Departamento Provincial de Aguas, y en esa pieza notarial se expresaba que en tales obrados “...se dictó Resolución Número 421 de fecha 03 de Julio de 2020, por la cual el Superintendente General de Aguas de la Provincia de Río Negro ”...Resuelve: Artículo 1°.- Declarar afectado a utilidad pública y sujeto a expropiación, el inmueble que según plano de mensura N° 135-20, se designa como 22 Departamento Catastral 02, Circunscripción 3, Parcela 880757...” (sic. escritura mencionada). Síguese de ello, no ha terciado falta de información del vendedor al adquirente del inmueble, señor Luis Eduardo Aiassa.-

Sin embargo, quién (buena fe mediante) debía ser puesto en conocimiento de la enajenación del inmueble a favor del último nombrado, era la Provincia expropiante, en virtud del ostensible interés jurídico existente. Máxime dado que con antelación a esa compraventa se había iniciado el procedimiento extrajudicial que prevé el art. 11 de la Ley de Expropiaciones N° 1015 (concertación directa con el propietario) para lo cual se le había remitido la correspondiente notificación al entonces titular registral, Ernesto Martí Reta, quién se anotició merced a la recepción de esa pieza documental el día 27 de julio de 2020, conforme surge del acuse de recibo de OCA, agregado al expediente N° 54550-ACATA-20, que fue agregado como documental al interponerse la demanda. El silencio del entonces propietario (y hoy apelante) durante el plazo de 20 días indicado en la ley y la notificación, implicaba una negativa de la oferta, con el subsecuente encausamiento de la expropiación por la vía judicial. De ahí que -dado su silencio- necesariamente debía conocer el propietario que se iba a iniciar el juicio, y que la venta del predio antes de la demanda judicial podría acarrear equívocos evitables con la simple comunicación de la enajenación.-

Pero también es verdadero, desde la otra perspectiva, que la Provincia de Río Negro (si bien tiene la posibilidad de elegir el momento) inició esta vía judicial el 02 de febrero de 2023; es decir se tomó casi treinta (30) meses después del silencio o negativa a la oferta por parte de Ernesto Martí Reta, sin indagar -antes de la demanda y ante el RPI- si en ese importante lapso temporal el inmueble había sufrido, o no, alguna modificación en su estado dominial y registral, lo que entraña una liviana inercia negativa, cuya consideración tampoco podía ser desatendida.-

Desde mi punto de vista ambos contendientes han aportado a la edificación del equívoco, fundamentalmente mediante omisiones y dilaciones de las que deben hacerse cargo, por lo que aparece ajustado a las circunstancias de hecho y al derecho aplicable a las mismas (arg. art. 62 CPCC) la imposición y distribución en el orden causado, de las costas irrogadas por la falta de legitimación que fue decidida por la Jueza de grado. De compartirse esa opinión, corresponderá rechazar el recurso de apelación deducido por Ernesto Martí Reta y confirmar lo resuelto.-

Resolución del recurso de apelación de la Provincia de Río Negro.-

6).- En concreto, la impugnación de la Provincia expropiante versa sobre la fecha que se tuvo en cuenta para el comienzo del cálculo de los intereses, que correspondía añadir a la base indemnizatoria del inmueble, afirmando que la “*a quo*” asumió que la reunión de la Junta de Valuaciones, para determinar el valor del bien, se produjo con anterioridad al desapoderamiento del mismo; cuando ello no habría sido así. Agrega, en lo esencial, que si bien el fallo tomó el valor establecido por la Junta (\$ 16.564.450,91), no obstante ubicó temporalmente la reunión de ese organismo el 04 de febrero de 2024; adicionando un interés conforme a la doctrina legal del STJ in re: “Machín” (del 24/06/24), desde la fecha

indicada y hasta el dictado de la sentencia.-

Manifiesta que el desapoderamiento del expropiado se produjo el 01 de noviembre de 2024 conforme constancias del expediente, pero que la afirmación de la sentencia sobre la fecha de la reunión de la Junta de Valuaciones es errada, pues se realizó el día 4 de febrero, pero no del año 2024 sino de 2025. Añade que diversas constancias de autos denotan que es materialmente imposible que la reunión de la Junta se hubiera realizado el 04 de febrero de 2024. Estima que hubo un error de tipeo en el Acta N° 20 del citado organismo, al haberse consignado erróneamente el año de celebración; esgrimiendo que existiría una falta de fundamentación de la sentencia en orden a la convicción de la Jueza para considerar que la reunión se hubiera realizado en febrero de 2024.-

A renglón seguido realiza el cálculo indemnizatorio que estima procedente, sobre la base de la doctrina legal del STJ que se mencionaba en el pronunciamiento de grado, pero en función de la fecha que entiende que es la correcta.-

7).- Sobre tales bases, y luego de una compulsasuficiente de las constancias de estas actuaciones, se llega a la inexorable conclusión de que el recurso debe ser admitido, puesto que el fallo de primera instancia, al determinar el valor indemnizatorio, utilizó para el cálculo de los intereses un parámetro temporal erróneo al definir el curso de esos accesorios.-

En ese orden de ideas vale tener en cuenta que: **a)** el Acta referida a la “*toma de posesión*” del inmueble lleva fecha del 01 de noviembre de 2024, y fue agregada a esta causa el día 4 del mismo mes; **b)** con posterioridad a ello, el 07 de noviembre de 2024, la Provincia designa su representante por ante la Junta de Valuaciones del art. 14 de la Ley 1015; **c)** Se realizó la

Audiencia Preliminar en esta causa el 12 de diciembre de 2024, en que se proveyó como única prueba -por acuerdo de ambas partes- el dictamen de la Junta de Valuaciones, librándose el oficio respectivo el día 19 del mismo mes y año; **d)** el 14 de febrero de 2025 se agregó lo dictaminado por la Junta, habiéndose recepcionado una respuesta de la Secretaría de Hacienda de la Provincia, de fecha 12 del igual mes y año, que informa que lo requerido fue tratado por la Junta el “...04 de febrero del corriente año...” (es decir: 2025) ocasión en que se elaboró el Acta N° 20 que en copia se acompañaba.-

La lectura de ese Acta muestra que en su encabezamiento (título) se alude como fecha de la misma y de la reunión el 04 de febrero de 2025, mientras que en el cuerpo del texto del Acto se consigna como fecha el 04 de febrero, pero esta vez del año 2024.-

Va de suyo que se trata de un evidente error de tipeo. No sólo por una contradicción entre dos partes del mismo Acta, sino esencialmente porque a tenor de la secuela de actos antes mencionados, resultaría material y temporalmente imposible que la reunión de la Junta de Valuaciones, y por ende la tasación consignada en el Acta N° 20, hubiera sido realizada el 04 de febrero de 2024.-

Reitero que se trata de un error material, de tipeo, pero que provoca una consecuencia gravosa, injustificada e incausada, dado que añade un año de tiempo en que correrían los intereses, sin que exista una “*causa*” para ello; sino que se trata del producto de un yerro.-

Los argumentos que el expropiado ha plasmado al responder la impugnación no poseen entidad para modificar la decisión para este alzamiento, a la vez que entrañan la admisión del equívoco en la consignación del año en que se reunió la Junta.-

Propiciaré, por ende, el acogimiento del recurso en este aspecto, y en consecuencia cabe corregir el dispositivo de la sentencia. Para ello se tomará en cuenta (como hizo el fallo de grado y recalca la Provincia recurrente) la doctrina legal emergente del fallo “Provincia de Río Negro c/ Argovis S.A. s/ Expropiación” (del 11/10/2022, y su cita de la CSJN, en Fallos 343:1146,), según el cual el momento en que debe fijarse la indemnización es el del desapoderamiento, tomando en cuenta los valores de los inmuebles expresados en dólares estadounidenses que la Junta de Valuaciones consideró para fijarla, y que resulta razonable convertirlos a la moneda de curso legal a la fecha del mencionado dictamen (tasa BNA tipo vendedor). Luego a la suma así obtenida, la jurisprudencia mencionada dice que se le adiciona un interés puro del 8% anual desde la fecha del desapoderamiento hasta la del dictamen de la Junta, y seguidamente desde esa hasta el efectivo pago, se aplican los intereses moratorios correspondientes, según la “*doctrina legal*” que corresponda a cada segmento temporal. Destaco que el fallo de grado no aplicó ese interés puro del 8%, y esa cuestión no ha sido materia de impugnación por el interesado.-

Llevando a la práctica esos lineamientos, conforme emerge del Acta y lo puntualiza la sentencia, tenemos que el valor del bien a expropiar fue fijado por la Junta de Valuaciones en la suma de \$ 16.546.450, a la fecha del dictamen el 04 de febrero de 2025. De ahí al momento del dictado de la sentencia de primera instancia, el 22 de julio de 2025, y aplicando las tasas emergentes de la doctrina “Machín”, según la herramienta para el cálculo de la página web del Poder Judicial, se llega a la suma de \$ 24.680.021,42 a la fecha indicada, a la que se agregarán los intereses moratorios posteriores que puedan corresponder hasta su efectivo pago, para lo que se aplicará la “*doctrina legal*” que corresponda a cada eventual segmento temporal.-

Por lo antes expresado, propondré acoger el recurso de apelación deducido por la Provincia de Río Negro, en el alcance antes indicado, y revocar en igual medida la sentencia atacada.-

Resolución del recurso de apelación de Luis Eduardo Aiassa.-

8).- El expropiado se alza contra el fallo de primera instancia porque le impuso las costas del proceso.-

Vale mencionar que al expedirse en el punto, señaló la “*a quo*” que no cabía un apartamiento del art. 29 de la ley 1015, en tanto el expropiado se allanó reconociendo como fundadas las pretensiones de la actora, y además no propuso monto indemnizatorio alguno; pero no obstante ello, tampoco cuestionó el determinado por la Junta. Estimo que no era atendible el argumento según el cual no tuvo oportunidad de participar en el expediente administrativo, o conocer del trámite, pues expresó la Jueza que la responsabilidad por ello era de su co-contratante, quien habría omitido informarle.-

De su parte el apelante aduce que el silencio del propietario anterior a la oferta administrativa no podría extenderse a su respecto, y que nunca recibió una oferta indemnizatoria extrajudicial, sin haber participado de la etapa del avenimiento administrativo.-

Esgrime, por otro lado, que su allanamiento fue total y liso a la demanda de expropiación, sin plantear oposición, ni ofrecer pruebas, y luego aceptando el dictamen de la Junta de Tasaciones. Postula que de su parte no terció negativa, ni controversia, ni obstaculización del trámite, por lo que la imposición de costas a su cargo resultaría improcedente e injusta. Dice que lo único que no consintió es el monto dado en consignación por la actora, y que el fallo terminó por darle la razón dado la insuficiencia indemnizatoria

de ese monto, pues (desde su óptica) el valor fijado judicialmente superó en más de 200 veces la suma ofrecida por la expropiante, por lo cual a tenor de la letra del art. 29 de la Ley debían imponerse a la Provincia las costas. Asevera que doctrina y jurisprudencia consideran que el sentido de la norma es resguardar el derecho a una justa indemnización, evitando que el sacrificio patrimonial derivado de la expropiación, se agrave con la carga de las costas procesales cuando la desproporción entre lo ofrecido y lo efectivamente reconocido es manifiesta. Subsidiariamente pide que se distribuyan en el orden causado.-

9).- Puede mencionarse en primer lugar que, en materia de expropiación, impera en el tema de las costas un régimen de excepción legislado por las normas especiales, el que prima por sobre las del CPCC, que tienen un cariz supletorio. De ahí que ciertos institutos, como el “*allanamiento*”, no tienen análoga significación ni implicancia que el imperante en las causas de derecho puramente privado. El accionado no puede oponerse a la expropiación propiamente dicha, por causa de utilidad pública, sino que sólo puede discutir en juicio el valor de la indemnización, y por ello la eventual aquiescencia con la pertinencia de la expropiación (aún expresa como en este caso), no obsta a que discuta los valores en juego. Estos hacen directamente a la garantía constitucional de la propiedad contemplada por el art. 17 de la Carta Magna, que dice que “...*la expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada...*” (sic.), y del mismo modo se dispone en la Constitución Rionegrina, en el párrafo final del art. 90, el cual reza que “...*la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley, previa y justamente indemnizada...*” (sic.). De ahí que el hecho de que el expropiado discuta el mayor o menor alcance económico de la

indemnización en estos casos no constituye, por sí sólo, un elemento que autorice al imponerle la totalidad de las costas; sino que debe estarse al análisis particular de las circunstancias concretas del caso, y de la manera como se desarrolló ese debate patrimonial.-

10).- En sintonía con todo lo anteriormente expresado, y para lo que al caso importa, el art. 29 de la Ley de Expropiaciones N° 1015 -que el recurrente considera infringido- dice 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...*” (sic).-

La concertación directa previa a este juicio, a tenor del art. 11 de la Ley de Expropiaciones, contenía el ofrecimiento al expropiado de la suma de \$ 182.410,68 conforme surge de la notificación prejudicial que le fue remitida el 27 de julio de 2020 (al entonces propietario Martí Reta), atento surge de la documental agregada a la demanda el 02 de febrero de 2023.-

Va de suyo que esa suma está manifiestamente alejada del valor indemnizatorio que finamente fijó la “*a quo*” en su sentencia, lo que justifica avanzar en una mayor consideración de las circunstancias singulares del asunto.-

Como ya se dijo, y si bien el Estado no está obligado a accionar inmediatamente, lo cierto es que transcurrieron casi 29 meses desde la notificación del ofrecimiento extrajudicial del monto (y el vencimiento del

plazo allí otorgado) hasta la interposición de la demanda judicial por la expropiación, por lo que la indudable depreciación de la moneda nacional trastocó completamente la ecuación económica emergente del ofrecimiento indemnizatorio, beneficiándose la Provincia con los efectos de la tardanza en iniciar el proceso. Pero no obstante ello, lo cierto finalmente es que en su escrito de demanda (del 02 de febrero de 2023) la parte actora, conforme las reglas legales, expresamente manifestó que sólo correspondía en concepto de indemnización esa misma suma de \$ 182.410,68 (conf. Pto. V del escrito inicial). Es así que el 03 de abril de 2023 presentó en esta causa el comprobante del depósito bancario efectuado por aquella misma suma de \$ 182.410,68; expresando que la hacía “*en concepto de indemnización*” (sic.).-

El transcurso de los meses que fue señalado, en épocas de importante pérdida del poder adquisitivo de la moneda, opera como una suerte (por así llamarlo) de financiamiento del expropiante, en la medida en que el ofrecimiento y depósito de la misma suma nominal expresada en la sede administrativa, diluye el contenido económico real y aleja notoriamente al monto ofrecido en este caso, del concepto basal de una indemnización “justa” y “previa” que exigen las normas constitucionales.

No es correcta la afirmación de que el vendedor (Martí Reta) no hubiera informado a Luis Aiassa sobre la expropiación (vid. escritura acompañada al interponer la excepción).-

Cierto es que el expropiado no mencionó en su presentación inicial (del 31/10/2023) un monto específico como “*pretendido*”. Pero es igualmente verdadero que en esa ocasión dijo que no tuvo ninguna participación en la etapa previa, que se allanaba a la expropiación y sin perjuicio de ello aclaró que “*...formulo expresa reserva de solicitar una nueva tasación e indemnización del Inmueble expropiado, habida cuenta que la fijada por la*

Dirección General de Catastro e Información Territorial el 26 de mayo de 2.020 lo fue para ese año, correspondiendo por ello su actualización al día del desapoderamiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 1.015...” (sic. pto. 3).-

En la Audiencia Preliminar del 12 de diciembre de 2024, y conforme surge del acta, las partes prestaron conformidad con que la única prueba a producir es la ofrecida por la actora, enderezada a que la Junta de Valuaciones emita su dictamen según lo previsto por el art. 14 de la Ley de Expropiaciones, el que fue presentado el 14 de febrero de 2025 y no fue cuestionado por ninguna de las partes. Destácase que, conforme la norma citada, para fijar la indemnización el Juez debe tomar en consideración “...las actuaciones y dictámenes que deberá elaborar necesariamente para cada caso la Junta de Valuaciones creada por el artículo 130 del Código Fiscal, que a este solo efecto será integrada también por un representante de la entidad expropiante y uno del expropiado...” (sic.). Se trata, pues de una intervención necesaria, aunque no vinculante (pues se admiten otras pruebas), de lo que se sigue que el expropiado no ha puesto obstáculo alguno al avance y resolución del presente trámite. El derecho a cuestionar la suma ofrecida en la demanda y depositada en autos, por el motivo que fue argüido en el responde, resulta coherente con las circunstancias del caso y es inherente al natural ejercicio del derecho a la justa indemnización previsto en las normas constitucionales citadas, y finalmente consolidado en su cuantía por el monto indicado en el dictamen de una Junta de Valuaciones.-

En esas condiciones, es claro que la suma dictaminada por la Junta de Valuaciones supera holgadamente el monto indemnizatorio ofrecido por la Provincia en la demanda, y que esa depositó. Consecuentemente no se observan razones suficientes para imponerle la totalidad de las costas al

expropiado, y lo decidido incluso exorbita lo que la ley prevé para los casos de incontestación de la demandada o falta de expresión del monto pretendido, por lo que el criterio de la sentencia no puede sostenerse.-

11).- Pero en la especie cuadra avanzar en la implicancia constitucional del curso de las costas, pues la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que “...*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.*” (conf. Fallos 268:112). Del mismo modo sostuvo la máxima instancia nacional 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...*” (Fallos: 329:5467).-

En la especie la imposición al expropiado de los gastos directamente vinculados a la discusión judicial del “*quantum*”, siendo que la Provincia expropiante ofertó una indemnización que se reveló muy alejada del valor real para la expropiación del bien, por su magnitud importaría, en sus efectos prácticos, una disminución de la reparación justa y previa que la sistemática constitucional procura asegurar, y con ello un menoscabo del

derecho a la propiedad.-

Se ha sostenido en jurisprudencia que el sentido de la ley “...no puede ser otro que cumplir con lo dispuesto por el artículo 17 de la Constitución Nacional, debiendo el expropiado ser resarcido mediante una indemnización integral. Y como las costas forman parte de ella, no imponérselas al expropiante significaría colocar al expropiado en inferioridad de condiciones, sufriendo la incolumidad de su patrimonio si no fuera reintegrado en la medida en la que se lo impone la expropiación. Las costas en el proceso de expropiación deben imponerse, como principio, a cargo del expropiante; pues debe considerárselas como parte de la indemnización. De lo contrario, el expropiado no recibiría el justo precio, pues del valor fijado en la sentencia, como justa compensación, tendría que deducirse el importe de las costas y la idea general del sistema expropiatorio es que el afectado salga indemne del proceso. Solo cabría hacer la excepción en los casos en que el expropiado se opusiera a la procedencia de la expropiación, situación que aquí no se configura...” (conf. CApFed. De La Plata, Sala 1, del 10/10/1983, ED 107-687; y en similar sentido conceptual Sala 2, in re: “Dirección Nacional de Vialidad c/ E., M. E. A. y Otros s/ Expropiación” del 25/08/2022).-

El máximo Tribunal de la Nación precisó que el principio de “justa indemnización” se satisface cuando es “...íntegra, es decir, 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...” (Fallos: 318:445). A ello agregó la Corte que el valor objetivo del bien no debe sufrir disminución ni desmedro alguno y el propietario no debe experimentar lesión en su patrimonio que no sea objeto de reparación oportuna (conf. doctrina de Fallos: 268:238, 325, 489, 510; 269:27; 271:198).

Según mencionaba conceptualmente Guillermo Borda, con cita de Walter Villegas y Fernando Legón, las costas de la expropiación, como principio, deben estar a cargo del expropiante, pues deben considerarse como parte de la indemnización. De lo contrario el expropiado no recibiría el justo precio, pues del valor fijado en la sentencia como justo tendría que deducir el importe de las costas. Y la idea general del sistema expropiatorio es que el expropiado salga indemne del proceso (conf. Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, T° 1, Abeledo Perrot, 1992; y remisión a F. Legón, La expropiación pública, pág. 565; W. Villegas, Régimen Jurídico de la expropiación, N° 283 y 286). Tal principio debe armonizarse con el art. 29 de la Ley 1015, lo que se estima que acontece del modo que aquí se asume.-

Sobre la base de lo expresado, y siendo que en este caso concreto el tópico de las costas se relaciona directamente con la prevalencia del monto dictaminado por la Junta, antes que el ofrecido por la actora, estimo que el resultado final de esa ecuación económica le da la razón al expropiado; por lo que corresponde que en este caso el expropiante cargue con las costas, dado que una solución distinta atentaría contra el derecho a la justa indemnización (art. 90 Const. Prov.; art. 17 Const. Nac.) y contra el derecho de propiedad, en tanto significaría un notorio desmedro del resarcimiento que la ley procura resguardar; sin causas justificadas que lo validen.-

Propiciaré entonces el acogimiento del recurso del expropiado, la modificación en igual medida del fallo de primera instancia, y consecuentemente propondré que las costas de primera instancia, en este caso en particular, le sean impuestas a la Provincia expropiante.-

Readecuación de costas y honorarios de primera instancia. Artículo 248 del

CPCC.-

12).- Debido a las soluciones que propongo para los distintos recursos incoados, y en virtud de acogerse los recursos de la Provincia sobre los intereses, y del expropiado Luis Eduardo Aiassa en lo atinente al curso de las costas de la instancia inicial, corresponde readecuar los honorarios fijados por el fallo apelado, conforme lo dispone el art. 248 del CPCC.-

En ese orden de ideas, y a los fines tarifarios, el monto base debe ser reajustado en el valor indemnizatorio que se determina en el presente, de \$24.680.021,42 a la fecha del fallo de grado que admitió la expropiación. Por ende, y en lo relativo al trámite cumplido en primera instancia, los honorarios de los letrados del expropiado, doctores Rodrigo Esteban Scianca y Julián Matías Mancuso, en su carácter de patrocinantes de Eduardo Luis Aiassa, se fijan en la suma de tres millones setecientos dos mil pesos (\$ 3.702.000, coef. 15% del MB; arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 29 y ccdtes. de la L.A.). Los emolumentos determinados no incluyen el I.V.A. Cúmplase con la ley 869. Se ha valorado la naturaleza, extensión, calidad y resultado de las tareas cumplidas.-

No corresponde regularle honorarios a la letrada de la Provincia de Río Negro, habida cuenta que las costas de primera instancia por la expropiación son a cargo de la actora; y en virtud de lo dispuesto por el art. 17 de la ley K N° 88 (conf. ref. Ley 4739) en armonía con lo previsto por el art. 2 de la L.A. y la doctrina legal del STJ (in re: “Ortega Roxana” del 22/10/12).-

Todo ello, **ASI LO VOTO.**-

A la misma cuestión, el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, y la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, dijeron:

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.

A la segunda cuestión, el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

Por las razones vertidas al tratar la primera cuestión propongo al Acuerdo:

I).- Rechazar el recurso de apelación interpuesto el 01 de agosto de 2025 por Ernesto Martí Reta, que fuera sostenido merced al escrito de expresión de agravios presentado el 11 de septiembre de ese mismo año, y consecuentemente confirmar la sentencia de primera instancia fechada el 22 de julio de 2025 en lo relativo a la imposición de las costas por la defensa de falta de legitimación pasiva (arts. arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

Las costas irrogadas por el trámite ante esta segunda instancia del recurso mencionado se imponen en el orden causado, en consonancia con el criterio de la sentencia de grado (arts. 62, 242 y ccdtes. del CPCC); y los honorarios de los doctores Rodrigo Esteban Scianca y Julián Matías Mancuso se fijan en el 25% de lo establecido en la vía previa (art. 15 L.A.). No corresponde fijar emolumentos a la representación de la Fiscalía de Estado (art. 17 ley 88).-

II).- Hacer lugar, en el alcance señalado en el presente, al recurso de apelación interpuesto el 01 de agosto de 2025 por la Provincia de Río Negro, que fuera fundado mediante el memorial agregado el 12 de septiembre del mismo año, y modificar en igual medida la sentencia de primera instancia fechada el 22 de julio de 2025 (art. 242 CPCC).-

Consecuentemente, reajustar el punto “Quinto” de la parte dispositiva del fallo de grado, declarando que por la expropiación del inmueble objeto de autos la Provincia de Río Negro debe abonar al accionado la suma de veinticuatro millones seiscientos ochenta mil veintiún pesos, con cuarenta y dos centavos (\$ 24.680.021,42), determinados a la fecha de la sentencia de primera instancia (22 de julio de 2025), a la que se agregarán los intereses moratorios posteriores a esa fecha que puedan corresponder hasta su efectivo pago, para lo que se aplicará la “*doctrina legal*” que corresponda a cada eventual segmento temporal. A esa suma deberá deducirse la ya depositada en autos. La expropiante deberá completar el depósito del saldo dentro del plazo de 90 días conforme al art. 23 ley 1015 (arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

III).- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el expropiado Eduardo Luis Aiassa el 01 de agosto de 2025, a tenor de los agravios expresados el 12 de septiembre de igual año, y consecuentemente revocar el punto “sexto” de la parte dispositiva del fallo impugnado. Por ende imponer las costas de primera instancia del proceso expropiatorio a la Provincia de Río Negro (arts. 17 Const. Nac.; art. 90 Const. Prov. y art. 29 de la Ley 1015); de conformidad a las razones expresadas al tratar la primera cuestión (art. 242 CPCC).-

IV).- Revocar la regulación de honorarios dispuesta en el punto “Octavo” de la parte dispositiva del fallo impugnado, readecuando los estipendios en función de lo decidido en el presente (art. 248 y ccdtes. del CPCC).-

Consecuentemente, y en lo relativo al trámite cumplido en primera instancia, los honorarios de los letrados del expropiado, doctores Rodrigo

Esteban Scianca y Julián Matías Mancuso, en su carácter de patrocinantes de Eduardo Luis Aiassa, se fijan en la suma de tres millones setecientos dos mil pesos (\$ 3.702.000, coef. 15% del MB; arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 29 y ccdtes. de la L.A.). Los emolumentos antes determinados no incluyen el I.V.A. Cúmplase con la ley 869. Se ha valorado la naturaleza, extensión, calidad y resultado de las tareas cumplidas.-

No corresponde regularle honorarios a la letrada de la Provincia de Río Negro, habida cuenta que las costas de primera instancia por la expropiación son a cargo de la actora; y en virtud de lo dispuesto por el art. 17 de la ley K N° 88 (conf. ref. Ley 4739) en armonía con lo previsto por el art. 2 de la L.A. y la doctrina legal del STJ (in re: “Ortega Roxana” del 22/10/12).-

V).- Las costas irrogadas por el trámite de ambos recursos precedentes ante esta Alzada se imponen en el orden causado (art. 62, 242 y ccdtes. del CPCC), en atención al progreso de ambos en las medidas indicadas, siendo ambas partes vencedoras y vencidas según la impugnación de que se trata.-

VI).- Regístrese, notifíquese conforme a las normas vigentes y oportunamente devuélvase.-

ASI ES MI VOTO.-

A la misma cuestión, el señor Juez doctor, Alejandro Cabral y Vedia, y la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, dijeron:

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

Por ello,

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

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto el 01 de agosto de 2025 por Ernesto Martí Reta, que fuera sostenido merced al escrito de expresión de agravios presentado el 11 de septiembre de ese mismo año, y consecuentemente confirmar la sentencia de primera instancia fechada el 22 de julio de 2025 en lo relativo a la imposición de las costas por la defensa de falta de legitimación pasiva (arts. arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

Las costas irrogadas por el trámite ante esta segunda instancia del recurso mencionado se imponen en el orden causado, en consonancia con el criterio de la sentencia de grado (arts. 62, 242 y ccdtes. del CPCC); y los honorarios de los doctores Rodrigo Esteban Scianca y Julián Matías Mancuso se fijan en el 25% de lo establecido en la vía previa (art. 15 L.A.). No corresponde fijar emolumentos a la representación de la Fiscalía de Estado (art. 17 ley 88).-

Segundo: Hacer lugar, en el alcance señalado en el presente, al recurso de apelación interpuesto el 01 de agosto de 2025 por la Provincia de Río Negro, que fuera fundado mediante el memorial agregado el 12 de septiembre del mismo año, y modificar en igual medida la sentencia de primera instancia fechada el 22 de julio de 2025 (art. 242 CPCC).-

Consecuentemente, reajustar el punto “Quinto” de la parte dispositiva del

fallo de grado, declarando que por la expropiación del inmueble objeto de autos la Provincia de Río Negro debe abonar al accionado la suma de veinticuatro millones seiscientos ochenta mil veintiún pesos, con cuarenta y dos centavos (\$ 24.680.021,42), determinados a la fecha de la sentencia de primera instancia (22 de julio de 2025), a la que se agregarán los intereses moratorios posteriores a esa fecha que puedan corresponder hasta su efectivo pago, para lo que se aplicará la “*doctrina legal*” que corresponda a cada eventual segmento temporal. A esa suma deberá deducirse la ya depositada en autos. La expropiante deberá completar el depósito del saldo dentro del plazo de 90 días conforme al art. 23 ley 1015 (arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

Tercero: Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el expropiado Eduardo Luis Aiassa el 01 de agosto de 2025, a tenor de los agravios expresados el 12 de septiembre de igual año, y consecuentemente revocar el punto “Sexto” de la parte dispositiva del fallo impugnado. Por ende imponer las costas de primera instancia del proceso expropiatorio a la Provincia de Río Negro (arts. 17 Const. Nac.; art. 90 Const. Prov. y art. 29 de la Ley 1015); de conformidad a las razones expresadas al tratar la primera cuestión (art. 242 CPCC).-

Cuarto: Revocar la regulación de honorarios dispuesta en el punto “Octavo” de la parte dispositiva del fallo impugnado, readecuando los estipendios en función de lo decidido en el presente (art. 248 y ccdtes. del CPCC).-

Consecuentemente, y en lo relativo al trámite cumplido en primera instancia, los honorarios de los letrados del expropiado, doctores Rodrigo Esteban Scianca y Julián Matías Mancuso, en su carácter de patrocinantes de Eduardo Luis Aiassa, se fijan en la suma de tres millones setecientos dos mil pesos (\$ 3.702.000, coef. 15% del MB; arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 29 y

ccdtes. de la L.A.). Los emolumentos antes determinados no incluyen el I.V.A. Cúmplase con la ley 869. Se ha valorado la naturaleza, extensión, calidad y resultado de las tareas cumplidas.-

No corresponde regularle honorarios a la letrada de la Provincia de Río Negro, habida cuenta que las costas de primera instancia por la expropiación son a cargo de la actora; y en virtud de lo dispuesto por el art. 17 de la ley K N° 88 (conf. ref. Ley 4739) en armonía con lo previsto por el art. 2 de la L.A. y la doctrina legal del STJ (in re: “Ortega Roxana” del 22/10/12).-

Quinto: Las costas irrogadas por el trámite de ambos recursos precedentes ante esta Alzada se imponen en el orden causado (art. 62, 242 y ccdtes. del CPCC), en atención al progreso de ambos en las medidas indicadas, siendo ambas partes vencedoras y vencidas según la impugnación de que se trata.-

Sexto: Regístrese, notifíquese conforme a las normas vigentes y oportunamente devuélvase.-