

Viedma, 27 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes obrados caratulados "PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ HEREDEROS DE GIUNTI RODOLFO Y OTRO S/ EXPROPIACION (ORDINARIO)" identificado como SA-01346-C-0000 del registro del sistema puestos a despacho para resolver, y;

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

1. Demanda

Con fecha 30 de mayo de 2019, la Provincia de Río Negro, por intermedio de apoderada, interpuso demanda de expropiación respecto del bien inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 17-1-R-R11-01-C, con una superficie de 6.823,51m2, conforme al plano 221/18, todo ello en los términos de la Ley Provincial A N° 1015 (fs. 47/49).

Se acompañó informe del Registro de la Propiedad Inmueble que acredita que dicho inmueble se encuentra inscripto a nombre de Rodolfo Giunti, DNI 93.956.463 (50%) - fallecido- y Axel Jorge Federico Tiemroth, DNI 13.837.956 (50%) (fs. 7/9).

La actora fundamentó su legitimación pasiva en el expediente administrativo N° 134555-ACATA-2017, acompañado como prueba documental, en virtud del cual se dictó la Resolución N° 1133 del 8 de agosto de 2018 (fs. 26/27).

Solicitó la apertura de una cuenta judicial para efectuar el depósito de la indemnización prevista en el artículo 11 de la Ley A N° 1015, denunciando la valuación fiscal especial expedida por la Agencia de Recaudación Tributaria, y ofreció depositar la suma de \$ 92.950 conforme a lo dispuesto en los artículos 11, 13 y 18 de dicha norma.

Fundamentó su pretensión en la declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación del bien inmueble, con destino a emplazar un acueducto de agua potable que unirá el tanque elevado de Las Grutas con la cisterna El Golf que se ejecutará junto al acueducto mencionado en el marco de la obra Plan Director Agua Potable de Las Grutas.

Indicó que la valuación respectiva fue notificada en forma fehaciente a los titulares de dominio de la parcela que se pretende expropiar (fs. 30/36), pero ante la oposición al monto de la valuación fiscal (fs. 37) se dió inicio a las presentes actuaciones.

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

2. Contestación de la demanda

El 22 de agosto de 2023 los Sres. María Alejandra Giunti (27-22473057-3), Julia

Susana Monje (23-01058409-4), Rubén Ricardo Giunti (20-13047511-7) y Axel Jorge Federico Tiemroth (20-13837956-7) contestan demanda mediante apoderado, manifestando oposición al monto indemnizatorio ofrecido por la actora, solicitando la determinación judicial del valor objetivo del bien, el cual estima en la suma de U\$S 64.823,35.

Exponen que se trata de un lote ubicado a la vera de una de las avenidas de acceso a la ciudad -la principal-, entre el entramado ya construido de Las Grutas y el lote denominado El Golf que se encuentra hacia el noroeste, más cercano a la ruta tres, contando con la totalidad de los servicios que lo rodean por completo.

Dicen que el bien se encuentra aún en block y de allí que al valuarlo no consideran el valor de un lote individual de la ciudad, sino su valor en bruto, agregando que en el caso es esencial el carácter urbano del inmueble, descartándose que el mismo pueda ser destinado al cultivo o al desarrollo de chacras.

Se ofreció prueba, se fundó en derecho y se formularon peticiones.

3. Réplica de la Provincia de Río Negro

El 4 de septiembre de 2023 la Provincia de Río Negro contestó la oposición de la demandada, manifestando que en lo relativo a la determinación del valor del inmueble, el mismo surgirá de la prueba a rendirse, especialmente del Dictamen de la Junta de Valuaciones y deberá seguir los basamentos establecidos por la Ley 1015.

Asimismo, se refiere al monto consignado por la suma de \$1.869.858,11 conforme surge del informe de Catastro del 22 de septiembre del 2022. En este marco, el 29 de noviembre de 2023 se transfiere a Axel Jorge Federico Tiemroth y a María Alejandra Giunti (por sí y en representación de Julia Susana Monje y Rubén Ricardo Giunti) la suma de \$2.305.375,60 a cada uno, en concepto de indemnización por el bien expropiado.

4. Producción de la prueba

Ante la existencia de hechos controvertidos, se celebró la audiencia preliminar prevista en el artículo 361 (actual artículo 333) del Código Procesal Civil y Comercial, según consta en el acta del 29 de noviembre de 2023. No habiéndose alcanzado un acuerdo, se estableció el objeto de la prueba.

5. Clausura del período probatorio y autos para sentencia

Concluido el período de producción de prueba, mediante decreto de fecha 23 de febrero de 2026 se dispuso su clausura y se pusieron los autos en estado de alegar. La parte demandada presentó su alegato el 27 de febrero de 2026 y la parte actora el 3 de marzo

de 2026.

El 16 de abril de 2026 se ordenó llamar autos para sentencia, providencia que quedó firme y motiva el presente pronunciamiento.

II. ANALISIS DEL CASO

1. Objeto del proceso

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

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

En el caso, conforme la valuación efectuada por la Gerencia de Catastro, el valor máximo indemnizable en 2022 asciende a \$1.869.858,11 para el inmueble NC 17-1-R-R11-01C. Este monto fue ofrecido, aunque rechazado por la parte expropiada.

2. Marco normativo aplicable

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

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

El régimen legal específico está regulado por la Ley Provincial A N° 1015, la cual dispone que el Estado podrá acordar directamente con el propietario un valor total de indemnización dentro del máximo que estime la Gerencia de Catastro. De no alcanzarse un acuerdo, corresponde resolver judicialmente mediante el trámite del juicio ordinario

y bajo las reglas especiales previstas.

El artículo 12 de la Ley A N° 1015 define el “valor objetivo” como aquél que refleja el estado del bien a la fecha del desapoderamiento, excluyendo valores afectivos, lucro cesante, y toda apreciación hipotética o subjetiva. Además, las mejoras posteriores a la declaración de utilidad pública no son indemnizables.

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

3. Fecha de desapoderamiento

Conforme al artículo 13 de la Ley A N° 1015, la fecha relevante para fijar el monto indemnizatorio es la del desapoderamiento, que en el caso se produjo el 30 de junio de 2023. Tal circunstancia surge acreditada con el mandamiento de toma de posesión acompañado el 25 de julio de 2023.

Cabe destacar que, a los fines de apreciar la evolución del valor de los inmuebles, se considerará su cotización en dólares estadounidenses, al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, y posteriormente se convertirá dicho valor a moneda de curso legal para su cumplimiento.

4. Prueba incorporada a las actuaciones

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

A los fines de continuar con el análisis de la causa debo recordar que en materia probatoria los jueces no estamos obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos. Ello es así, pues basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas producidas a otra, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales.

Al respecto el Superior Tribunal de Justicia analizando la tarea que efectúa el juez indicó que: “determinar la aptitud o no que tiene un medio de prueba arrojado a la causa, calificar su idoneidad intrínseca y escoger su fuerza de convicción por encima del resto del plexo probatorio, es tarea del mérito, ejercicio que realiza dentro de la

facultad que el ordenamiento legal objetivo le concede...” (Conf. STJRN- Se. N° 37/13, in re: “O., J. C. c/K., T. T. s/Ordinario Reivindicación S/ Casación”).

4.1 Documental

La Provincia de Río Negro acompañó como prueba documental el expediente administrativo N° 134555-ACATA-2017 caratulado "REF. "EXPROPIACION DE PARTE DE PARCELA 17-1-R-R11-01B.", contiene la Resolución N° 1133 del 8 de agosto de 2018 dictada por el Superintendente General de Aguas (fs. 26/27) que declara de utilidad pública el inmueble objeto de la presente y su publicación en el Boletín Oficial (fs. 29), así como también la identificación catastral de las parcelas involucradas.

Del plano 221/18 y demás documentación acompañada surge que la parcela a expropiar cuenta con frente de 9,23 metros, contrafrente de 11,38 metros y 858,47 metros de un lado y 847,07 metros del otro lado, por un total de 6.823,51 m².

Asimismo, en cumplimiento del Título IV de la Ley A N° 1015 se requirió a la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria la actualización del valor indemnizable en función del nuevo plano de mensura. Como resultado, se estableció como último valor máximo indemnizable para el año 2022 la suma de \$1.869.858,11, y que a la fecha fue transferido a los expropiados.

La demandada acompañó como documental: Título de propiedad y tasación del inmueble (U\$S2.986.517 por 314.370,15 m²) sobre el cual se pretende expropiar la parcela NC 17-1-R-R11-01C.

Del análisis conjunto de la prueba documental —no controvertida o ratificada cuando correspondió— se tiene por acreditada la individualización de la parcela objeto de la expropiación conforme a la Ley Provincial A N° 1015, su titularidad a nombre de Rodolfo Giunti y Axel Jorge Federico Tiemroth, su localización próxima al ejido urbano de Las Grutas (1.5km aprox.) y con frente de 9,23 metros, contrafrente de 11,38 metros y 858,47 metros de un lado y 847,07 metros del otro lado por un total de 6.823,51 m² según plano 221/18.

4.2 Pericial

La perito tasadora María Sol Sánchez aceptó el cargo el 9 de junio de 2025 y presentó su informe el 3 de julio del mismo año. Estimó que el valor del inmueble a la fecha del desapoderamiento (30/06/2023), tomando como referencia una superficie total de 6.823,51 m², ascendía a U\$S 42.646,69. El cálculo se basó en consultas a colegas de la zona a efectos de recopilar información sobre terrenos a la venta y últimas operaciones

de compraventa. Expone que el valor de venta promedio del m2 en la zona es de U\$S 37,50. Agrega que el valor de venta está compuesto por tres valores: Valor de la tierra, valor de las mejoras (cordón cuneta, apertura de calles, servicios) y ganancia del desarrollador, entonces el valor de la tierra es de U\$S 12,50 por m2. Pero explica que ese valor se aplica a terrenos con una utilidad posible y la parcela a expropiar tiene una utilidad limitada porque por el ancho de su frente (9,23 metros) la única utilidad es la de servir de calle o camino, pero no para construir una vivienda, por ende el valor de la tierra se debe dividir por la mitad, resultando que el valor de la tierra es de U\$S 6,25 por m2.

El 21 de julio de 2025 la Provincia de Río Negro impugnó el dictamen, señalando que la perito debía informar sobre el valor del inmueble no sobre su potencialidad, porque no es relevante en la causa. Dice que no se refirió al valor de la propiedad sino en el monto de valor de mercado para el caso de una futura urbanización del área donde está ubicado el predio.

Agrega que la perito incurre en contradicción puesto que informa que las medidas y la forma de polígono irregular del predio anula su utilidad a los fines de ser vendido para la construcción de viviendas pero luego procede a estimar su valor de mercado.

Por último, cuestiona que los datos se basan en consultas a colegas que no se encuentran documentadas, resultando inválidas.

Por su parte, el 22 de julio de 2025, la parte expropiada impugnó el dictamen porque toma aisladamente los 6.823,51 m2 expropiados sin considerar que la indemnización expropiatoria es la pérdida que para la fracción mayor produce el desprendimiento de esa parcela, porque antes de su escisión los mismos tenían el mismo valor inmobiliario. Por lo tanto -entiende- la parte expropiada debe ser indemnizada plenamente, a su valor de mercado, oponiéndose en consecuencia a la reducción final en el informe pericial, es decir, dividir el valor de la tierra (U\$S 12,50 por m2) a la mitad (U\$S 6,25 por m2).

Finalmente, el 3 de agosto de 2025, la perito ratificó sus conclusiones. Dice que no analiza el valor de mercado del inmueble para una futura urbanización, sino todo lo contrario, demuestra que el bien a expropiar no tiene utilidad para la construcción de viviendas. Agrega que el valor dictaminado (U\$S 6,25 por m2) es el estimado que un comprador estaría dispuesto a pagar por el inmueble expropiado.

Asimismo, acompaña nota del 30 de julio de 2025 de la Martillera Shirley Zaupa donde surge tasación de venta de un terreno de 600m2 en el barrio

"EL ALTO CLUB DE GOLF" de Las Grutas (cercano al inmueble expropiado) por U\$S 25.000.

De lo expuesto, concluyo que el dictamen pericial resulta objetivo y fundamentado, dado que la tasación se basa en información sobre terrenos a la venta y últimas operaciones de compraventa y la utilidad del inmueble para un eventual comprador conforme lo establecido por el artículo 12 de la Ley A N° 1015 que impone valorarse al momento del desapoderamiento y sólo comprende los datos que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. En consecuencia, se rechazan las impugnaciones planteadas, siendo el dictamen pericial un elemento válido para la determinación del valor indemnizatorio.

4.3 Informe de la Junta de Valuaciones

El 28 de octubre de 2024 se agregó el Acta N° 18, producto de la reunión del 21 de octubre de 2024, en la cual la Junta de Valuaciones determinó como valor máximo indemnizable del inmueble objeto del proceso la suma de U\$S 4.000, equivalente a \$4.659.600 al Dólar MEP \$ 1.164,90 - según dictamen adjunto- por ser la única forma de adquirir dólar billete al momento de su determinación.

El dictamen técnico, elaborado por el Agrimensor Nicolás Ruiz, sostiene que "El valor de mercado del inmueble 17-1-R-R11-01B se determina principalmente en función de su potencial de revalorización, condicionado a un eventual cambio de zonificación a área urbana residencial. Se estima que, bajo esas condiciones, sería posible desarrollar un loteo de aproximadamente 500 parcelas. Sin embargo, considerando la demanda observada en el consorcio parcelario lindero (iniciado en el año 1999 donde solo se comercializaron aproximadamente 100 parcelas), parece más viable llevar a cabo el loteo en cinco etapas de 100 lotes cada una. Dado este escenario, el valor de la parcela no es uniforme. La parte sureste, que tiene frente al acceso y es vecina a una zona urbanizada, tendría un mayor valor. Le sigue en valor la parte noreste, que tiene frente a la ruta pero no sería comercializable hasta que se complete la primera etapa del loteo. En tercer lugar, está la parte suroeste, que es colindante con la zona urbanizada. Por último, la parte noroeste, vecina a un barrio privado y una chacra con olivares, sería la de menor valor. En cuanto a la franja expropiada (17-1-R-R11-01C), aproximadamente la mitad de su superficie se encuentra en la zona de menor valor de la parcela. A su vez sobre los 858 metros de fondo se deberían ceder partes para calles, ochavas o Espacios Verdes/Reservas Fiscales en este potencial loteo de 500 lotes. Con lo cual el valor de

mercado sigue siendo especulativo respecto de un loteo de aproximadamente 500 lotes. En resumen, el mayor valor de la fracción esta dado por la especulación de generar un loteo de aproximadamente 500 lotes. El valor de mercado (consideramos que rondaría el millón de dolares) no cambia si la fracción es 31,437015 Has o 30,754664 Has. Considerar solamente un valor por hectárea y calcular el proporcional de lo que se expropia es apropiado cuando la tierra tiene una explotación rural o subrural dado que el valor se determina por lo que produce, entonces a menor superficie menor producción. A modo informativo la tierra rural ronda los 800 dolares por hectárea. Otra alternativa, sería plantear el desarrollo de lotes para uso suburbano a lo largo del frente de la calle Ing. Jacobac?? (495 metros), con el objetivo de instalar galpones u otros servicios de ruta. Proyectando lotes de 40 metros de frente por 50 metros de fondo, sería posible desarrollar hasta 12 lotes en ese frente. Tras la expropiación de la franja de 8 metros, aún quedarían 487 metros de frente, lo que permitiría conservar los 12 lotes proyectados. Entonces dado que la expropiación representa solo una quinta parte de un lote suburbano (40 metros de frente), su valor proporcional sería: $40\text{metros}/5=8\text{ metros}$. Si consideramos que los lotes suburbanos, solo con electricidad, podrían comercializarse por aproximadamente U\$D 20.000, la quinta parte de este valor sería U\$D 4.000 para la franja expropiada".

El dictamen fue realizado con participación de representantes del Estado expropiante y de la parte expropiada, y se fundamentó en criterios objetivos, técnicos y legalmente aplicables. Se valoran los inmuebles en relación a su destino, tomando valores comparables de terrenos y desarrollos linderos y existentes. Asimismo analiza las dificultades de su comercialización aunque reconociendo su potencialidad.

5. Valoración de la prueba producida

Del análisis de la prueba obrante en autos, se desprende que el inmueble objeto de expropiación, identificado con nomenclatura catastral 17-1-R-R11-01C- tiene una superficie total de 6.823,51m², se encuentra ubicado en el Balneario Las Grutas y fue declarado de utilidad pública mediante Resolución N° 1133 del Superintendente General de Aguas del 8 de agosto de 2018 (fs. 26/27 expediente administrativo N° 134555-ACATA-2017).

Efectuadas las anteriores precisiones habré de recurrir a la prueba incorporada en autos, y la valoraré de conformidad con las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el artículo 386 del Código Procesal Civil y Comercial y en definitiva fundaré mi decisión conforme al artículo 200 de la Constitución Provincial.

Preliminarmente, señalo que a los efectos de lograr comprender claramente los valores en juego a lo largo de los años que duró el proceso y, teniendo en cuenta que este tipo de bienes habitualmente se cotizan en dólares, realizaré su trazabilidad en la mencionada moneda al tipo vendedor conforme la publicación realizada por el Banco de la Nación Argentina a la fecha de cada valuación, para luego establecido el valor objetivo del bien, convertirla a una moneda de curso legal y forzoso que permita su cumplimiento dentro del plazo legal.

Destaco que han transcurrido algo más de 3 años desde la toma de posesión, conforme surge del mandamiento acompañado el 25 de julio de 2023.

5.1. Dictamen pericial.

Surge de la opinión de la experta (03/07/2025) que la zona en la que se encuentra el lote es denominada como RUR LG - Reserva Urbana Residencial de Las Grutas. Agrega que se proyecta la ocupación con viviendas y mejoras efectivas, tales como vías de accesos pavimentadas o enripiadas y servicios de infraestructura por red de agua, gas, energía eléctrica, etc.

Asimismo explica que en base, para acceder al valor del lote se realizaron consultas a colegas de la zona a efectos de recopilar información sobre terrenos a la venta y últimas operaciones de compraventa y que en ese marco, establece el promedio valor del m2 en la zona en U\$S 37,50. Continúa explicando que el valor de venta de un terreno en un loteo está compuesto por tres factores: valor tierra, valor de las mejoras (cordón cuneta, apertura de calles, servicios) y ganancia del desarrollador, entendiendo que cada uno corresponde a 1/3 del valor final. Se establece así el valor de la tierra en U\$S 12,50 por m2. En consecuencia, si el terreno objeto de la litis mide 6.823,51m2, el valor de mercado que surge de la pericia equivale a U\$S 85.293,87.

Sin embargo, la perito manifiesta que no es posible su utilización a partir de sus limitadas medidas (9.23 m) y acto seguido indica que por tal razón debe reducir a la mitad el monto, aplicando un criterio aleatorio, contradictorio con su anterior afirmación y carente de razonabilidad.

5.2. Junta de Valuaciones.

En este marco, toma relevancia lo dictaminado por el órgano estatal el 21/10/2024, allí se analizan alternativas. De la primera, en orden a las conclusiones arribadas, resulta la posibilidad de un desarrollo de lotes para uso suburbano a lo largo del frente de la calle Ing. Jacobacci (495 metros). Indica el dictamen: "...con el

objetivo de instalar galpones u otros servicios de ruta. Proyectando lotes de 40 metros de frente por 50 metros de fondo, sería posible desarrollar hasta 12 lotes en ese frente. Tras la expropiación de la franja de 8 metros, aún quedarían 487 metros de frente, lo que permitiría conservar los 12 lotes proyectados. Entonces dado que la expropiación representa solo una quinta parte de un lote suburbano (40 metros de frente), su valor proporcional sería: $40\text{metros}/5=8\text{ metros}$. Si consideramos que los lotes suburbanos, solo con electricidad, podrían comercializarse por aproximadamente U\$D 20.000, la quinta parte de este valor sería U\$D 4.000 para la franja expropiada"

Sin embargo, de esta primera opción se advierte que solo se valoró la parte proporcional que corresponde a un lote de 40 metros de frente a la calle Jacobacci por 50 metros de fondo, sin tener en cuenta el resto de la parcela expropiada.

En consecuencia, este criterio por el cual se concluye el valor de 4.000 dólares debe ser descartado al carecer de razonabilidad, generando un enriquecimiento sin causa a favor del Estado si se indemniza solo una parte y no la totalidad de la parcela expropiada.

Observo entonces que en autos se da el excepcional caso en que deba apartarme de la valoración de la tasación del inmueble efectuada. En ese sentido debo recordar que los demandados expropiados no conformaron dicho dictamen de acuerdo con lo que surge de la propia acta de la Junta.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en reiterados precedentes, ha sostenido respecto del valor probatorio de los dictámenes de la Junta de Valuaciones que "(...) debe estarse a las conclusiones de aquel organismo, salvo que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiesto en la determinación de los valores, en razón de la fuerza probatoria que supone la idoneidad técnica de sus integrantes, los elementos de convicción en que se fundan y el grado de uniformidad con que se expiden (Fallos: 292:265; 293:681; 294:209; 297:12; 299:348; 302:1052)"

5.3. Definición del valor del bien.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, de ambas intervenciones, Pericial y Junta de Valuaciones, advierto un criterio de evaluación común, que permite concluir respecto del valor objetivo del bien expropiado, cual es,

la existencia de una posibilidad de loteo futuro, que a la fecha determina un valor actual que nace de su potencial.

Indica la perito un valor de 12,50 U\$S por metro cuadrado del "Valor Tierra", tomando el impacto de este costo en un loteo del 30%, fundamenta lo expuesto a partir de valoraciones de terrenos ubicados en zonas linderas y de similar proyección.

Paralelamente, la Junta de Valuaciones, dentro de las opciones, realiza un detenido análisis de la posibilidad de desarrollo y venta de lotes en la zona indicando "El valor de mercado del inmueble 17-1-R-R11-01B se determina principalmente en función de su potencial de revalorización, condicionado a un eventual cambio de zonificación a área urbana residencial. Se estima que, bajo esas condiciones, sería posible desarrollar un loteo de aproximadamente 500 parcelas. Sin embargo, considerando la demanda observada en el consorcio parcelario lindero (iniciado en el año 1999 donde solo se comercializaron aproximadamente 100 parcelas), parece más viable llevar a cabo el loteo en cinco etapas de 100 lotes cada una..., ...Por último, la parte noroeste, vecina a un barrio privado y una chacra con olivares, sería la de menor valor. En cuanto a la franja expropiada (17-1-R-R11-01C), aproximadamente la mitad de su superficie se encuentra en la zona de menor valor de la parcela."

Lo expuesto me lleva a considerar aplicable los criterios arribados en los autos "PROVINCIA DE RIO NEGRO C/ PESQUERA SAN PABLO APOSTOL S.A.C.Y F. S/ EXPROPIACION (ORDINARIO)" VI-14822-C-0000, donde luego de obtener un valor real por metro cuadrado, se realiza descuentos razonables por costos de urbanización, servicios, comercialización, tiempo estimado de venta, costo financiero, ganancia empresaria y gastos operativos, definiéndose un 15% como valor actual de la tierra (Sentencia del 02/06/2025), criterio confirmado por la Cámara de Apelaciones mediante sentencia del 30/12/2025.

Entiendo así que frente al valor del bien definido por la perito, debo ponderar, en los términos de la Junta de Valuaciones la escasa demanda existente y el carácter hipotético

del loteo proyectado, las ventas en relación al mercado local, análisis de riesgos y sus dificultades, que valora a los objetos respecto de su potencialidad cierta pero no actual, teniendo a la vista factores que necesariamente influyen en el precio objetivo del bien conforme la normativa analizada (art. 14 de la Ley A N° 1015).

En consecuencia, si el valor de mercado de la parcela expropiada expuesto en la pericia equivale a U\$S 85.293,87, tomando al valor tierra con un impacto del 30% del loteo, conforme las conclusiones arribadas por la Junta de Valuaciones y criterios judiciales aplicables al caso, corresponde definir el **valor objetivo del bien en U\$S 42.646,93 representativo del 15% del impacto en el valor final del factor tierra.**

III. CUANTIFICACION AL MOMENTO DE LA SENTENCIA

1. Criterios constitucionales y jurisprudenciales relevantes

Ingresando ahora en la cuantificación, tengo presente que nada obsta a que las indemnizaciones se establezcan en dólares y advierto que no existe una única fórmula para liquidar, sino que los jueces al momento de resolver debemos considerar y superar las distorsiones que se deriven de su aplicación.

Así en el voto rector en el fallo "Provincia de Río Negro c/ Argovis S.A. s/ Expropiación", Expte BA-31836-C-0000), en fecha 11/10/2022 del Superior Tribunal de Justicia se sostuvo que: "No obstante, partiendo de lo normado en el art. 13 de la Ley General de Expropiaciones, que establece que el momento en que debe fijarse la indemnización es el del desapoderamiento y tomando en cuenta los valores de los inmuebles expresados en dólares estadounidenses que la Junta de Valuaciones consideró para fijarla -que son los mismos que los adoptados por los Jueces de las instancias de grado, claro está con las correcciones allí realizadas- resulta razonable convertirlos a la moneda de curso legal al cambio BNA tipo vendedor vigente a la fecha del mencionado dictamen (...). A la suma así obtenida se adicionará un interés puro del 8% anual desde la fecha del desapoderamiento (...) hasta la del dictamen y desde ésta hasta el efectivo pago, se aplicarán los intereses correspondientes conforme doctrina legal de este Cuerpo".

A continuación el voto señala "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.” (cursiva me pertenece).

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

En consecuencia y para el caso concreto, sin recurrir a las facultades de corrección reconocidas en la propia doctrina legal, el valor del inmueble tendría un incremento de un 185,3215% en 22 meses (desde el dictamen de la Junta de Valuaciones -21/10/2024- conforme lo expuesto en el punto II.5.3, hasta la fecha de la sentencia -27/08/2026-), desviándose hacia una solución injusta.

Para mejor ilustración y que se comprenda la necesidad de recurrir a un método distinto al propiciado en "ARGOVIS" en el aspecto particular de su actualización luego del dictamen de la Junta de Valuaciones, tengo como valor del inmueble US\$ 42.646,69, al que se le debe adicionar un 8 % anual desde la desposesión el 30/06/2023 y hasta su determinación por la Junta de Valuaciones el 21/10/2024 (480 días, que equivalen a 1,315 años), resultando un 10,51% de Interés Puro por el lapso señalado, lo que se traduce a US\$ 4.483,05. La sumatoria del capital más el interés puro hace un TOTAL de US\$ 47.129,74, equivalente a \$47.341.823,83 (dólar oficial \$1.004,50) a esa fecha.

A partir de allí, surgiría la distorsión a corregir, dado que debería actualizarlo conforme doctrina del STJ (Machín) que llevaría el monto a \$135.076.401,88, el cual convertido a dólares al tipo vendedor del BNA al día de la presente \$1.535 (27/08/2026), resultaría la suma de US\$ 87.997,66.

2. Determinación del quantum indemnizatorio

En consecuencia y a los efectos de respetar de manera armónica la doctrina legal citada,

la cual reconoce la razonabilidad de la cotización en dólares de este tipo de bienes y que al valor resultante se le deberá agregar un interés puro anual del 8 % desde la desposesión, continuaré con dicho criterio hasta el momento de la sentencia.

Tengo en cuenta para ello que este tipo de bienes en el mercado inmobiliario siempre se cotizan en dólares, por ser ésta una moneda constante que no ha sufrido grandes variaciones (en comparación con el peso argentino) a lo largo del tiempo, circunstancia que si bien es de público y notorio conocimiento también es reconocido por las partes, ratificada por las distintas pruebas incorporadas al proceso (4.1. Documental, 4.2. Pericial, 4.3. Junta de Valuaciones y dictamen), y finalmente por la citada doctrina legal del STJ.

Para así resolver recorro a las facultades que el propio fallo reconoce a los efectos de evitar un enriquecimiento o empobrecimiento injusto para alguna de las partes, derivados de los vaivenes económicos a los cuales nuestra economía se encuentra sometida.

En tal sentido, los jueces estamos obligados a emitir un fallo que responda a la realidad en la cual se inserta, en definitiva que el expropiado logre una indemnización que sea representativa del valor del bien que le fue privado.

Entiendo así que fijarlo en dólares desde la desposesión y hasta la fecha de la presente, convertidos a pesos conforme la cotización del BNA al tipo vendedor, resulta el método más adecuado y representativo del valor de los inmuebles expropiados.

En consecuencia, a la cotización en dólares efectuada conforme lo expuesto en el punto II.5.3 (US\$ 42.646,69), le adiciono un interés puro anual del 8% desde la fecha del desapoderamiento (30/06/2023) a la fecha del dictamen de la Junta de Valuaciones (21/10/2024), y luego, sin solución de continuidad el mismo interés puro anual hasta la fecha de la presente resolución (27/08/2026). Se le adiciona así US\$10.787,33 que resulta de aplicar un 25,2945% de interés por el lapso transcurrido de 1.155 días, equivalente a 3,164 años, lo que hace un TOTAL por el valor tierra de US\$ 53.434,26.

Por último, el monto determinado en el párrafo precedente al momento de la desposesión se encuentra en armonía con las previsiones del art. 22 de la Ley A 1015 en tanto no es menor al ofrecido por la parte actora en sede administrativa \$92.950 ni superior al solicitado por la demandada en su pretensión US\$ 64.823,35.

3. Conversión al día de la fecha

Así, a la especie mencionada corresponde traducir el costo del bien inmueble en un monto dinerario al día de la fecha -tanto en dólares (moneda en que habitualmente se

cotizan los bienes inmuebles) como en su equivalente en pesos (moneda de curso legal)-, estableciendo de ese modo su valuación en el mercado y utilizando como factor de conversión, al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina al día de la presente (\$ 1.535).

Por todo lo expuesto, corresponde fijar como monto indemnizatorio la suma de US\$ 53.434,26 equivalente a \$82.021.589,10 (valor Tierra) al valor de venta del Banco de la Nación Argentina al día de la firma de la presente.

Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, se debe tener presente que con fecha 29/11/2023 se transfirió a la demandada la suma de \$4.610.751,21, que actualizado al día de la fecha (27/08/2026) con la calculadora del Poder Judicial asciende a la suma de \$18.440.100,07.

En consecuencia, el monto indemnizatorio de la parcela expropiada asciende a la suma de \$63.581.489,03 (\$82.021.589,10 - \$18.440.100,07), que deberá ser abonado por la Provincia de Río Negro dentro del plazo de 90 días desde que esta sentencia adquiera firmeza, conforme lo establece el artículo 23 de la Ley A N° 1015.

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

IV. Costas y honorarios.

En primer lugar, corresponde imponer las costas del proceso a la Provincia de Río Negro expropiante, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 29 de la Ley A N° 1015. En segundo lugar, para la regulación de honorarios tomo como monto base el valor indemnizatorio establecido para el inmueble en cuestión al día de la fecha, esto es, la suma de \$ \$63.581.489,03.

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

Por ello, respecto de la asistencia letrada de la parte demandada, Sres. María Alejandra Giunti, Julia Susana Monje, Rubén Ricardo Giunti y Axel Jorge Federico Tiemroth, Dr. Alejandro Nicolás Castillo, tengo en cuenta que se ha desempeñado en la totalidad de la extensión del presente proceso, por lo que en función de lo expuesto y conforme las etapas cumplidas, regulo los honorarios de dicho letrado en la suma de \$13.352.112,70 (15% + 40% de MB). Debiendo cumplir con la ley D N° 869.

En cuanto a la abogada de la Provincia de Río Negro, Dra. María Valeria Coronel, no corresponde regular honorarios conforme lo establece el artículo 22 de la Ley 51.06, art.

2 de la Ley 2212 y 17 de la Ley 88.

Por último, fijo los honorarios profesionales de la auxiliar que ha intervenido en autos, por la tasación presentada sobre el inmueble, para la Sra. María Sol Sánchez en la suma de \$953.722,34 (1,5% de MB) conforme artículo 27, inciso a) de la Ley G N° 2051.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de expropiación incoada por la Provincia de Río Negro conforme Resolución N° 1133 del 8 de agosto de 2018, con costas a la parte actora expropiante conforme al Artículo 29 de la Ley A N° 1015.

II.- Determinar el monto de la indemnización del bien sujeto a expropiación identificado con nomenclatura catastral N° 17-1-R-R11-01-C en la suma de \$63.581.489,03 actualizado a la fecha de la presente y que deberá ser abonado por la Provincia de Río Negro dentro del plazo de 90 días de quedar firme este decisorio (conf. artículo 23 de la Ley A N.º 1015). El monto indicado, devengará intereses desde la fecha de la presente hasta su pago conforme a la calculadora oficial del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

III.- Regular los honorarios profesionales del Dr. Alejandro Nicolás Castillo en la suma de \$13.352.112,70 (15% + 40% de MB) por la asistencia de la parte demandada, Sres. María Alejandra Giunti, Julia Susana Monje, Rubén Ricardo Giunti y Axel Jorge Federico Tiemroth, todo ello conforme los fundamentos dados en el Considerando (arts. 1, 6, 7, 8, 10, 11, 20, 29, 42 y cc. de la LA). Cúmplase con la ley D N° 869.

IV.- No regular honorarios profesionales a la Dra. María Valeria Coronel, en representación de la Provincia de Río Negro (art. 22 de la Ley 51.06, art. 2 de la Ley 2212 y 17 de la Ley 88).

V.- Regular los honorarios profesionales de la perito tasadora, Sra. María Sol Sánchez, en la suma de \$953.722,34 (1,5% de MB), conforme artículo 27, inciso a) de la Ley G N° 2051.

VI.- Notificar conforme arts. 120 y 138 CPCC.

Julián H. Fernández Eguía

Juez