

General Roca, 23 de Septiembre de 2019.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en los autos caratulados "MUNICIPALIDAD DE ALLEN C/ IMPICCINI HERCULES S/ EXPROPIACIÓN (Ordinario)" (31119-07), de los que,

RESULTA: A fs. 25/6 se presenta la Municipalidad de Allen, mediante apoderado y adjuntando documental, iniciando juicio de expropiación contra Hércules Impiccini y/o contra quien resulte propietario de los inmuebles denominados catastralmente como 04-1-C-C10-01 Parcela A (Superficie 10 ha. 93 a. 25 ca.) y 04-1-B-B10-01 Parcela B (Superficie 3 ha. 72 a. 70 ca.), ubicados en la ciudad de Allen, según ley especial de expropiación n° 4194, publicada en el B.O. n° 4523, de fecha 11/06/2007.

Relata que conforme la ordenanza municipal n° 079/06 de fecha 28/09/2006 se declaró de utilidad pública sujeto a expropiación, las parcelas detalladas, siendo dicha ordenanza ratificada por ley especial de expropiación n° 4194 de fecha 11/06/2007, promulgada de hecho el día 22/05/2007 y publicada en el B.O. de Río Negro el 11/06/2007, operando su vigencia a partir del 19/06/2007.

Efectúa una descripción de la determinación del monto indemnizable en función de las exigencias de la ley 1015, arribando a la suma de \$ 6.247 que fueron puestos a disposición del titular del inmueble mediante carta documento.

Sostiene que intentó llegar a un avenimiento directo con la demandada en los términos del art. 11 de la ley 1015, con resultado negativo, remitiendo carta documento al expropiado, quien rechazó la oferta.

Acompaña boleta de depósito judicial por la suma de \$ 6.247, correspondiente al valor máximo en concepto de indemnización por los inmuebles expropiados, funda en derecho, ofrece prueba y petición.

A fs. 29 se ordena el traslado de la demanda y se pone en posesión del inmueble a la Municipalidad de Allen (fs. 36/7 mandamiento de toma de posesión).

A fs. 62/66 se presenta Hércules Impiccini, con patrocinio letrado y adjuntando la documental de fs. 39/61, contestando demanda.

Relata que mediante ordenanza municipal de la ciudad de Allen n° 079/06 de fecha 28/09/2006 se declara la utilidad pública y sujeto a expropiación los inmuebles de su propiedad.

Dice que dicha ordenanza fue debidamente reclamada administrativamente, coartándole la Municipalidad todo derecho de impugnar el acto administrativo llevado a cabo por tal ordenanza.

Sostiene que se opuso a la declaración de utilidad pública por considerar que resultaba una venta forzada que obedece mas a intereses políticos, que al bienestar general.

Considera inconstitucional la ley provincial n° 4194 que declaró la utilidad pública de los inmuebles, aduciendo que la calificación de la utilidad pública dista de los parámetro constitucionales, debido a que se pretende expropiar un inmueble particular para entregárselo a personas que ocupan en forma ilegal los terrenos en cuestión.

Alega que la calificación de utilidad pública de la ley analizada, resulta discrecional y arbitraria al ponderar el alcance y la conveniencia de la expropiación, pues si bien su juicio pertenece al Poder Legislativo, no se encuentra desprovisto de controles.

Insiste en que los fines que encubre la expropiación es la entrega de tierras a personas que en forma ilegítima usurparon con anterioridad, en violación al derecho a la propiedad privada.

Realiza una crítica a los fundamentos de la ley, en el sentido que la expropiación se dirige solo a un grupo de personas (y no a los vecinos de la ciudad), premiándolos por haber tenido la voluntad de apropiarse de un terreno privado.

Critica también que la ley no prevé la construcción de planes de vivienda y por lo tanto no asegura a los ocupantes una vivienda digna.

Invoca que la expropiación de sus tierras tienen el objetivo de legalizar un asentamiento popular, señalando que no tiene relación con las necesidades de los vecinos de la ciudad.

En cuanto a la necesidad de creación de nuevas vías de circulación, sostenido en la ley, afirma que no requiere la expropiación de un vasto territorio, sino solamente un estudio técnico plasmado en un plano tendiente a expropiar los metros cuadrado estrictamente necesarios para su creación.

Reprueba también la necesidad establecida en la ley del desagüe/zanjón, alegando que no fue acompañado por un estudio científico y se contradice con el establecimiento de un asentamiento humano, por ser el lugar inundable por aluviones, sosteniendo además que podría expropiarle nada mas que los desagües/zanjones.

Dice que el argumento que en las tierras habitan familias con mas de 50 años de arraigo, en terrenos sin ocupantes, ni construcciones, en total estado de abandono, no se sostiene por que el derecho de propiedad no requiere necesariamente el corpus, bastando el ánimo, no siendo suficiente para perder éste último la falta de actividad sobre el inmueble.

Alega que en los inmuebles se ha registrado una cantera de arena y ripio, siendo

inexacto que no efectuara actividades comerciales en ellos.

Niega que hayan existido usurpadores con más de 50 años, no habiendo reclamo judicial de ninguno de ellos.

Refiere que el art. 88 de la Carta Orgánica Municipal alude a las tierras municipales y no a las tierras de propiedad privada.

Transcribe parte del considerando de la ordenanza que dice que la única salida administrativa viable es la de expropiar los inmuebles, sosteniendo que ello es posible sólo si el Estado Municipal procedió a entregar todas y cada una de las tierras fiscales que posea a los vecinos de la ciudad de Allen con necesidad habitacional.

Cita jurisprudencia, dejando planteada la inconstitucionalidad de la ley de expropiación en cuestión por no darse los elementos indispensables de utilidad pública y la indemnización previa.

Sostiene que el monto asignado por el expropiante resulta injusto y lo empobrece de su situación económica, alegando que el depósito arbitrario efectuado en autos, no cumple con el requisito constitucional de la indemnización previa.

Por último solicita que se declare la inconstitucionalidad de la ley que declara expropiados sus bienes y por otro lado admite parcialmente la existencia de utilidad pública en lo que refiere a la seguridad y mantenimiento de desagües/zanjas que pasan por su fundo, a la creación de calles públicas, solicitando el acompañamiento de estudio y planos técnicos.

Ataca también el monto indemnizatorio por no ser justo.

Funda en derecho, ofrece prueba, efectúa reserva del caso federal y peticona se declare la inconstitucionalidad de la ley n° 4194.

A fs. 91 se fija audiencia preliminar, la que es celebrada según constancias de fs. 102, donde se fijan el plazo y los hechos sujetos a prueba.

Se produjo la siguiente prueba: 1) Por la parte actora: a) Documental: fs. 6/24; b) Confesional del demandado: fs. 159; c) Testimonial: fs. 159 Heriberto Quintana, Victor del Carmen Cofre, Julia Estela Paponi; d) Informativa: fs. 142/4 Dirección Provincial de Catastro. 2) Por la parte demandada: a) Documental: 39/61; b) Documental en poder de la actora: no fue acompañada; c) Informativa: fs. 116/31 Dirección Provincial de Catastro de la Provincia de Río Negro; fs. 114/5 Dirección General de Minería; d) Testimonial: fs. 159 Lidio Martinez Fernandez; fs. 160 Pedro Flores Aguilar.

A fs. 165 se clausura el término probatorio, poniéndose a alegar a fs. 186, presentándolo la actora a fs. 187.

A fs. 206 se ordena glosar el alegato presentado por la actora (fs. 205) y se llaman autos para sentencia.

A fs. 210 se advierte que no se ha dado cumplimiento al art. 14 de la ley general de Expropiaciones (n° 1015), dejándose sin efecto el autos para sentencia e intimando a las partes que que propongan representante para la Junta de Valuaciones.

A fs. 252/68 constan las actuaciones de intervención de la Junta de Valuaciones.

A fs. 376 se ordena traslado del planteo de inconstitucionalidad incoado por la demandada en su escrito de contestación, el cual fuera notificado a la actora según constancias de fs. 377, el cual no mereció responde de ésta última.

Asimismo, se dictó medida de mejor proveer para poder arribar a una sentencia justa y fundamentada, ordenándose la producción de una tasación mediante la designación de perito técnico, el cual acepta el cargo a fs. 378, produciendo el informe que se encuentra agregado a fs. 388/91, 393/6 y 401/9.

A fs. 412 la actora solicita la nulidad de la pericia practicada, contestando a fs. 417/22 la perita designada en autos, ordenándose a fs. 425 otra pericia a los efectos de contar con una segunda opinión técnica para el logro de una justa cuantificación del bien a expropiar.

A fs. 438/61 se presenta la segunda pericia, pidiendo explicaciones el demandado a fs. 469, contestado a fs. 479/80, e impugnando la actora a fs. 471/2, contestado por el perito a fs. 476/7.

A fs. 484 se clausura el período probatorio, poniéndose a alegar a fs. 486, presentándolo la demandada a fs. 487.

A fs. 494 se glosa DVD, alegato (fs. 488/90 de la demandada) y se llaman autos para sentencia.

#### CONSIDERANDO:

I) Comienzo por decir que la expropiación es una de las limitaciones al derecho de propiedad en el tiempo, caracterizada por ser un acto unilateral del estado, quien priva de la propiedad de un bien a su titular, "con fines de utilidad pública, mediante calificación por ley e indemnización previa e integral del valor" del bien (conf. Germán J. Bidart Campos "Manual de la Constitución Reformada" tomo II, pg. 133 - Ediar).

En ese marco, la Constitución Nacional en su artículo 17, luego de establecer la inviolabilidad de la propiedad privada, enuncia la necesidad de la calificación de la utilidad pública mediante una ley (en sentido formal) y la indemnización previa, como requisitos necesarios para poder ser concretada la expropiación.

En ese mismo sentido, el art. 29 de la Constitución Provincial garantiza la propiedad e iniciativas privadas, en armonía con los derechos individuales, sociales y de la comunidad, ya que "La propiedad y 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" (art. 90 CP).

A su vez, el art. 229 in. 5 CP, autoriza a los municipios (cuya autonomía se encuentra garantizada por el art. 225 CP), a declarar la utilidad pública a los fines de expropiación los bienes que considere necesarios, con derecho de iniciativa para gestionar la sanción de la ley.

En ese marco constitucional, las etapas del proceso expropiatorio serían la declaración por ley de la utilidad pública y la indemnización previa, justa e integral.

Asimismo, en el ámbito provincial se ha dictado la ley n° 1015 (con sus modificatorias n° 1051 y 1814) que regula el proceso expropiatorio.

En ese contexto, la calificación de utilidad pública del bien a expropiar, resulta una facultad de la legislatura provincial, mediante el dictado de una ley formal que declare tal circunstancia.

Dicha facultad legislativa es ejercida por la legislatura provincial en forma discrecional, aunque no arbitraria, debiendo ponderar la oportunidad, alcance y conveniencia de la expropiación.

El art. 1 de la ley 1015 establece que la utilidad pública, comprende los casos en que se persiga la satisfacción de una exigencia determinada por el perfeccionamiento social.

Sostiene Bidart Campos en la obra citada "La utilidad pública es la causa y el fin de la expropiación, y quien califica dicha utilidad pública es el congreso". Agregando luego que dicha facultad se encuentra desprovista de controles, debiendo reparar en que dicho acto no sea arbitrario.

"Nuestro derecho judicial ha acuñado la norma de que la calificación de utilidad pública por el congreso, por configurar un acto político, no es judicial. Ello significa que en la constitución material la decisión congresional escapa a la revisión judicial y que el objeto normal del juicio de expropiación consiste únicamente en la fijación de la indemnización, al no ser discutible la causa de utilidad pública". (Bidart Campos, ob. Cit. pg. 136).

En ese orden de razonamiento, el Concejo Deliberante de Allen, en uso de las facultades que le otorgara la Constitución Provincial (art. 229 inc. 5) declaró la utilidad pública de los inmuebles del demandado, según ordenanza municipal N° 079/06, de acuerdo a la

copia del Boletín Oficial de la Municipalidad de Allen que acompañara la actora (fs. 11/8).

Que con la sanción de la ley n° 4194 de la Legislatura provincial, se declaró la utilidad pública de los inmuebles del demandado, plasmándose así lo establecido por la ordenanza municipal referida, obteniendo la ley provincial necesaria.

Hasta allí nos encontramos ante un proceso expropiatorio válido, mediante la sanción de una ley formal, por el órgano constitucionalmente autorizado, y declarando la utilidad pública de los inmuebles de titularidad del demandada.

Dicha ley establece quien es el sujeto expropiante y determina específicamente a que bienes del demandado se refieren.

Podemos observar que en la contestación de demanda, el sr. Impiccini plantea la inconstitucionalidad de la ley 4194, impugnando las motivaciones que dieron lugar a la declaración de "utilidad pública" de los inmuebles.

Destaca el demandado, que la calificación Legislativa de utilidad pública de la ley resulta discrecional y arbitraria, indicando puntualmente que los fines de la norma apuntan a regularizar la situación de entrega de tierras a personas que en forma ilegítima usurparon con anterioridad.

Asimismo en su impugnación indica que resulta inexacto que no haya realizado ningún tipo de actividad en los inmuebles, alegando que ha registrado una cantera de arena y ripio en el año 1998, así como no le constan que existieran usurpadores con mas de 50 años de ocupación.

Por último, invoca que el art. 88 de la carta Orgánica Municipal dice que las tierras municipales estarán destinadas al cumplimiento de funciones sociales y de bien común, y no se refiere a tierras privadas, sosteniendo que la única salida viable es que el municipio haya entregado todas las tierras fiscales a los vecinos y luego avanzar sobre propiedad privada.

II) Entrando a analizar la inconstitucionalidad planteada por la demandada he de partir recordando que la facultad para determinar si existe o no utilidad pública corresponde exclusivamente al Poder Legislativo.

Así lo preceptúa el propio artículo 90 de la Constitución Provincial cuando dice que "La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley...". Nos encontramos frente a una potestad esencialmente política, por lo que su declaración es sólo competencia del poder expropiante, materia que no es revisable en sede judicial, salvo en los casos de arbitrariedad o gravedad extrema (cfr. Casas, Juan Alberto y

Romero Villanueva, Horacio J., Expropiación Ley 21499, Bs. As., Ed. Astrea, 2005, p. 6/7).

Es por ello que en principio "la utilidad pública" se encuentra exenta de revisión judicial, salvo que se observe un caso de arbitrariedad manifiesta.

En este sentido, nuestro Máximo Tribunal Nacional, siguiendo los lineamientos de la Corte estadounidense, ha admitido la judiciabilidad de la declaración, con criterio restrictivo, en los casos en que resulte notoriamente arbitraria (cfr. Fallos: 33:162; 251:246).

También cabe recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que "La Constitución sólo exige que la expropiación por causa de utilidad pública sea calificada por ley, siendo independiente de esa calificación todo lo relativo a los trámites del juicio" (Fallos: 108:240), lo que debe sopesarse teniendo en cuenta que "la adquisición del dominio sobre el bien expropiado del Estado se halla subordinada al pago de la indemnización previa, determinada en la sentencia definitiva del juicio expropiatorio (art. 17 de la Constitución Nacional)" (Fallos: 330:3635).

De los fundamentos dados para cuestionar la constitucionalidad de la ley, no advierto prima-facie que reflejen una arbitrariedad manifiesta, que amerite su revisión.

En la página oficial de la Legislatura de Río Negro (<http://web.legisrn.gov.ar>), puede consultarse el proyecto de ley 935/2006, que fuera el antecedente de la ley 4194, donde surgen los fundamentos dados para la declaración de la utilidad pública de los inmuebles en cuestión, no pudiendo observarse las arbitrariedades que señalara el demandado.

Claramente la ley especial de expropiación atacada describe la necesidad de dar solución habitacional al grupo de vecinos asentados en el lugar, no observando que la circunstancia de referirse a un grupo de personas, sea causal de arbitrariedad que invalide la declaración de utilidad pública.

En cuanto al argumento traído por el demandado en relación a emergencia generada por inundaciones, así como la creación de nuevas vías de circulación, si bien aparecen como fundamentación en la ordenanza municipal 079/06 C.D., el art. 2 de la ley especial 4194, claramente se definió el destino de las parcelas a expropiar, en los vistos que resalta la existencia de "La obligación política del Gobierno de la Ciudad de Allen de fijar y concretar acciones y estrategias que garanticen de manera concreta el acceso a una vivienda digna para los vecinos asentados en la zona de la Barda Norte...", allí parece apuntar la finalidad concreta de la ordenanza y por consiguiente de la ley de

expropiación.

Tampoco tiene entidad suficiente la afirmación efectuada por el demandado que no resulta necesaria la expropiación de un "vasto territorio", cuando la misma se limita a las parcelas determinadas (porciones con asentamiento poblacional) y no comprenden el total de los inmuebles del demandado.

Por último, el argumento respecto de la Carta Orgánica municipal, que destina las tierras municipales al cumplimiento de funciones sociales y de bien común, y que luego de haber agotado toda la tierra fiscal, podrá avanzar sobre tierras privadas, tampoco advierte que tache de inconstitucional la ley.-

Entiendo que resultaría lógico que contando con tierras fiscales para dar soluciones habitacionales ha de agotarse en primer lugar las mismas antes de continuar con una expropiación a un particular. Pero asimismo entiendo que la valoración respecto de la existencia de tierras con las características necesarias para tales fines, como la valoración propia de la "utilidad pública", en su completo sentido, ha de ser valorada por el Poder Legislativo y entiendo que así se ha hecho.-

En este sentido considero que la queja realizada por el demandado, ha quedado plasmada como un simple descontento, sin ninguna prueba que advierta de la arbitrariedad alegada.

Si bien a fs. 118/31 se agregó informe de la Dirección de Catastro e Información Territorial, donde se remitió listado de inmuebles que de acuerdo a registros catastrales pertenecen a la Municipalidad de Allen por dominio inminente, su titularidad ha quedado sujeta a verificación, no contando con datos del destino de los inmuebles.

No resulta posible considerar tal listado como tierras disponibles de la Municipalidad, que puedan ser destinadas al cumplimiento de funciones sociales o a los fines de expropiación para vivienda; pues como lo advirtiera no se tiene certeza sobre su titularidad y no se puede determinar cual es su destino asignado (plazas, edificios públicos, tierras de secano, etc).

En este mismo sentido, véase la resolución 03/90 acompañada por la Dirección de Catastro (fs. 119/20) que en su artículo n° 1 expresa "Informar que la Dirección General de Catastro y Topografía otorga el carácter de provisorias y sujetas a revisión, las anotaciones de titularidad de dominio obrantes en los folios parcelarios y otras constancias de la Repartición, cuando las mismas se refieren a tierra fiscal para la cual no se ha detectado dominio inscripto en el Registro de la Propiedad, todo ello mientras no se verifique fehacientemente tal titularidad, ya sea a través de la inscripción de

dominio o por haberse demostrado la existencia de título en sentido substancial, aunque el mismo no se halle inscripto".

Asimismo, en este caso puntual, no puede desconocerse e interpretarse independientemente al concepto de "Utilidad Pública" el destino que le asigna la ley a las tierras sujetas a expropiación, dado que textualmente indica "...priorizando la adjudicación de las mismas a sus actuales ocupantes".

Es decir que esta ley ha tenido en miras regularizar una situación habitacional y jurídica, de familias carentes de recursos que se encontraban asentadas en las tierras sujetas a expropiación. Y esto ha quedado corroborado con la prueba testimonial que da fe de las familias que se encontraban asentadas en el lugar.

Pues ello se refleja del texto de la norma, que como adelantara no se presenta como de arbitrariedad manifiesta.

Tampoco me parece suficiente el argumento utilizado por el demandado cuando indica que resulta inexacto que no haya realizado ningún tipo de actividad en los inmuebles, alegando que ha registrado una cantera de arena y ripio en el año 1998, dado que este argumento no tacha de inconstitucional a la norma, ni invalida el dictado de la misma.

Pero sin perjuicio de ello, he de aclarar que el demandado no pudo probar que efectuara tareas de extracción de minerales en las parcelas a expropiar. Los testigos ubicaron tales canteras al menos a 300 mts. de asentamiento, e incluso dejaron entrever que la extracción era para uso en la producción de ladrillo y por los propios ocupantes.-

Con todo esto concluyo, que no solo no se han planteado argumentos de entidad tal que ameriten la revisión judicial de la ley, sino que los vagamente planteados ni siquiera han sido probados.

III) Antes de continuar tratando la determinación del valor de la expropiación corresponde determinar los bienes sujetos a expropiación, objeto de este trámite.-

De las constancias de autos surge que Hércules Impiccini resulta titular de los inmuebles identificados como DC 04-1-B-B10-01 y 04-1-C-C10-01.

Por otro lado, la Municipalidad de Allen adjuntó copia del Boletín Oficial Municipal N° 026/06 - (505) - Año XVII de la ciudad de Allen (fs. 11/8), donde se publicara la ordenanza municipal n° 079/06, que diera lugar luego a la sanción de la ley provincial de expropiación n° 4194 (documental que no fue desconocida por la demandada).

Puede leerse en el art. 1 de dicha ordenanza que se declara la utilidad pública sujetas a expropiación las Parcelas A y B, que corresponden a una porción de los inmuebles pertenecientes al demandado y que se identifican mediante sus medidas y de acuerdo al

anexo 1 que integra la ordenanza (art. 2) (fs. 13 vta. y 14), aclarándose que "Las medidas lineales, angulares y superficiales de las parcelas a expropiar surgirán de la confección del plano de mensura el cual se realizará una vez aprobada la presente Ordenanza" (art. 1 última parte de la ord. 079/06).

Dicha ordenanza fue el fundamento para la sanción de la Ley 4194, la cual en su artículo 4 dispuso "La expropiación de la que trata esta ley, se realizará en la forma prevista por el Régimen General de Expropiaciones de la provincia (ley n° 1.115) y de conformidad con lo dispuesto por el Concejo Deliberante de la ciudad de Allen en la Ordenanza Municipal n° 079/06 C.D."

Y en tal sentido se ha dejado plasmado, dado que no se expropian al demandado nada mas que una porción de su propiedad, que según la propia ordenanza, habitan familias con muchos años de arraigo.

Si bien en la Ley 4194, se indica textualmente en el su art. 1: "Declarese de utilidad pública y sujeta a expropiación las parcelas designadas catastralmente 04-1-C-C10-01 , parcela A (Superficie 10 ha 93a 25ca) y 04-1-B-B10-01, Parcela B (Superficie: 3hs. 72 a 70ca) ubicadas en la localidad de Allen, todo ello de acuerdo con el croquis de localización y planos que forman parte del anexo 1) de la ordenanza n° 079/06 del Consejo deliberante de la ciudad de Allen y de la presente", se le expropian puntualmente del inmueble 04-1-C-C10-01 (designado como parcela A) una superficie de 9 has. 47 as. 73 cas. y del inmueble 04-1-B-B10-01 (designado como parcela B) una superficie de 2ha. 99a 73ca.

Dichas parcelas son la sometidas a expropiación, ni más ni menos y son las que quedan reflejadas en el plano de fraccionamiento N° 851 que posteriormente fuera adjuntado a fs. 398.

Es de destacar la Municipalidad expropiante aclaró expresamente la porción a expropiar, conforme le fuera solicitado a fs. 498 y la parte demandada ninguna objeción formuló al respecto.

IV) Habiéndome expedido sobre la constitucionalidad de la ley de expropiación, y delimitado los bienes sujetos a expropiación, corresponde continuar analizando la causa a fin de determinar la justa indemnización.-

Al respecto el demandado, al contestar la demanda, rechazó el monto asignado por el expropiante por considerarlo injusto y empobrecedor.

Puede advertirse que tal defensa ha sido planteada de forma muy ligera, sin profundizar el cuestionamiento. No indica precisamente el por qué considera que es injusto el monto

consignado. No realiza ninguna comparación con inmuebles de similares características, ni ofrece prueba en tal sentido.

Sin perjuicio de ello, y siguiendo lo dispuesto por el art. art. 2511 del derogado Código Civil, pero aplicable al presente caso, que establecía como excepción al principio de perpetuidad de la propiedad, la declaración de utilidad pública previa a la desposesión y mediante una justa indemnización, abarcando el valor real y el perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad; corresponde avanzar a fin de determinar esa "justa indemnización", de conformidad con reglamentado también por el art. 12 de la ley 1015 que establece las pautas que comprenden el valor objetivo del bien y los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación.

Lógicamente no ha habido conformidad por parte del demandado con la indemnización ofrecida, y por ello no hubo avenimiento, lo que hizo necesario el inicio del presente proceso, debiendo cumplirse con el mandato del art. 18 de la ley 1015.

Para cumplimentar el depósito indemnizatorio y siendo que lo que se expropiaba era una parte de los inmuebles, se determinó el porcentaje que representaban los lotes a expropiar respecto del inmueble principal, resultando lo siguiente: del lote NC 04-1-C-C10-01, representa un porcentaje del 2,86% del total la superficie, del lote NC 04-1-B-B10-01, un 3,03% del total de la superficie.

Asimismo, a fs. 19 obra valuación fiscal de fecha 19 de Julio de 2007, donde consta que la del lote NC 04-1-C-C10-01 era de \$ 43.369,67 y del lote NC 04-1-B-B10-01 era de \$ 117.662,71.

Que sobre la base de los porcentajes calculados y la valuación fiscal, la Municipalidad de Allen procede a iniciar las presentes actuaciones y deposita la suma de \$ 6.247 en concepto de pago por expropiación, monto determinado siguiendo los art. 11, 17 y 18 de la ley 1015, y los porcentaje a expropiar.

En principio el depósito efectuado por la Municipalidad, parecería acorde y en cumplimiento de lo dispuesto por la normativa respectiva.-

En virtud de ello, se puso en posesión del inmueble a la Municipalidad de Allen.

Ahora bien, y conforme surge de las constancias de autos, es de destacar que a poco del inicio de esta acción y a tan solo un año aproximadamente, la valuación fiscal adjuntada por la dirección de catastro, difiere enormemente de la adjuntada por la Municipalidad, véase que el 19 de Julio de 2007 las valuaciones eran por el lote NC 04-1-C-C10-01 era de \$ 43.369,67 y del lote NC 04-1-B-B10-01 era de \$ 117.662,71 y al año siguiente: lote NC 04-1-C-C10-01 era de \$ 650.713,40 y del lote NC 04-1-B-B10-01 era de \$

881.991,73 (ver fs. 143 y 144).-

Esta grosera variación de la valuación fiscal en tan solo un período, sin duda alguna hace presumir que no reflejaba la realidad del valor de inmueble. Consecuentemente esta situación, me lleva a presumir con alto grado de certeza que el depósito efectuado, no se ajustaba a la "justa indemnización previa" que debe acompañar al proceso de expropiación.

Con el avance del proceso y dispuesta la intervención de la Junta de Valuaciones, esta se expide mediante acta n° 7 del 16/12/2016, agregada a fs. 264, informando los valores máximos de indemnización a concretar, teniendo en cuenta que por tratarse un plano con registración provisoria, sin valuación fiscal y aplicando el art. 11 del decreto 1325/75 reglamentario de la ley 1015.

Allí se informó entonces, que respecto a la Parcela A la valuación catastral era de \$ 63.904,15 y el valor máximo indemnizable de \$ 83.075,40; y en cuanto a la Parcela B la valuación catastral era de \$ 20.216,79 y el valor máximo indemnizable de \$ 26.281,83.

En dicha reunión el representante de la Municipalidad de Allen prestó conformidad con los valores expuestos. En cambio el sr. Impiccini efectuó una serie de consideraciones, pero en lo que interesa sostuvo que no se tenía en cuenta que es el mejor lugar de la propiedad (lugar llano y de fácil acceso); tampoco el impedimento de realizar actividad comercial en la parte expropiada y en la no expropiada; y concluye valuando las dos propiedades expropiadas en \$ 180.000.000 con fundamento en su actividad minera y la cantidad de lotes que se pueden proyectar.

Tengo presente que los fines de resolver he de considerar lo establecido en el art. 14, 2do. Párrafo de la ley General de Expropiaciones, que prevé: "Al fijar la indemnización el juez tomará en consideración las actuaciones y dictámenes que deber elaborar necesariamente para cada caso la Junta de Valuaciones creada por el artículo 130 del código Fiscal, que a este solo efecto ser integrada también por un representante de la entidad expropiante y uno del expropiado. La Junta debe pronunciarse dentro de los sesenta días del requerimiento del Juez, quien podrá prorrogar este plazo por una sola vez y por igual término".

Pero también tengo presente lo dicho por la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho: "Que dada la forma en que ha quedado trabada la litis, la cuestión a resolver se limita a determinar el monto indemnizatorio correspondiente a la expropiación de los inmuebles de propiedad del demandado, a cuyo fin resulta de primordial importancia el dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación que obra en el expediente

J-19.778/00, Sala B, agregado a fs. 333/414, y que fue propuesto por ambas partes con el objeto de establecer el valor de los inmuebles sujetos a expropiación (ver fs. 201 vta. y 256/257)...Que esta Corte ha establecido en reiterados precedentes 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)".

Sin ninguna duda, el dictamen emitido por la Junta de valuaciones, evidencia falta de imprecisión por la falta de fundamentación, dado que no indica cómo arriba al monto, ni se efectúa ninguna consideración técnica al respecto.

Que por ello, teniendo en consideración la falta de elementos necesarios para que dicho informe tenga la fuerza de convicción necesaria para otorgarle certeza al mismo, como medida de mejor proveer se dispuso la designación de un perito tasador.

V) Dos fueron las pericias realizadas en autos.

A continuación relataré lo acontecido respecto de la prueba pericial que fuera encomendada en autos y posteriormente al concluir el monto indemnizatorio, expresaré por qué considero que la pericia del perito Juárez es la más ajustada para determinar el monto.

V.a) Contamos con una primer pericia presentada por Clarisa V. Goicochea, quien acompaña a su informe, fotos y croquis ilustrativo.

La perito Informa que en el lugar expropiado no existen calles internas bien trazadas ni trabajos de mensura; que las viviendas están ubicadas y edificadas sobre terrenos irregulares; que se encuentra ubicado a 500 metros del asfalto.

Señala características del terreno, diferenciándolo de lotes lindantes y del casco céntrico y manifiesta que "hacia el sur y acercándose al casco céntrico hay chacras donde se están realizando trabajos de desmonte con fines de cambio de actividad productiva o también futuros loteos".

Afirma también que las "parcelas objeto de estudio nunca han podido ser explotadas por su dueño, Productor Minero, de la cantera la 'Rosa' (aprox. A 50 mts.)...".

Alude que el inmueble esta "exclusivamente destinado al asentamiento de familias con viviendas precarias...", e informa que cuentan con agua corriente y luz eléctrica de baja y alta tensión, sin cloacas ni gas. Nada informa acerca de la posible antigüedad del asentamiento, ni haber efectuado averiguaciones (entrevistas con vecinos del lugar), al

respecto.

Alude luego a lo que titula "Datos de Referencia", en los que describe distintas variables que considera para determinar el valor del inmueble expropiado, concluyendo que el valor estimativo es de \$ 19.600.000.

Dicha pericia mereció la impugnación de la actora y formulación de consideraciones por parte de la demandada.

La parte actora solicitó la nulidad de la pericia y subsidiariamente la impugnó.

Entre sus fundamentos invocó la imprecisión en la ubicación física del inmueble; que no aclara distancias respecto de las parcelas expropiadas a los sitios que refiere como hitos de ubicación.

También sostiene en su impugnación que no se está en presencia de un fraccionamiento con lotes individuales a valorizar, sino en la valuación de una fracción en bloque de tierra de secano.

Sostiene que la perita no brinda los fundamentos para arribar al valor que propone, remarcando que se basa en posibles consideraciones no constatadas por ella.

Impugna también que la perita refiera que el inmueble se encuentra ocupado con aproximadamente 70 construcciones que cuentan con agua corriente y luz eléctrica, "pues se trata de una mayor fracción en área de secano, no mensurada ni loteada, por lo que no posee servicios de infraestructura como suministro de agua ni electricidad", refiriendo que pueden existir conexiones clandestinas, concluyendo que las parcelas en cuestión ni siquiera están en el área urbana de la ciudad.

Por su parte, el demandado manifiesta que la perita no tuvo en cuenta que la propiedad la compró hace 25 años con el fin de extraer materiales áridos, bentonita, yeso, etc. y luego de extraer los materiales del terreno, rellenarlo para realizar loteos. Además sostiene que las tierras que le expropió la municipalidad eran donde se encontraban ubicados sus hornos de ladrillo, depósito de materiales, la zaranda y hasta los accesos a las propiedades.

A fs. 417/22 la perita contesta la impugnación, solicitando el rechazo del planteo de nulidad de la pericia y la impugnación efectuada.

En tal sentido sostiene que efectuó una localización exacta de las parcelas, que es la que surge del propio expediente, y que el valor informado contiene todas las características y situación real del inmueble.

Asimismo alega que no es su tarea valuar si los servicios que tienen la vivienda son o no clandestinas, diciendo que queda acreditado con las fotografías adjuntadas al informe.

V.b) Ante el pedido de resolución de la impugnación por parte de la actora, a los fines de contar con una segunda opinión técnica especializada, se designó un nuevo perito tasador (fs. 427 y aceptado el cargo, Pedro David Juárez, a fs. 428).

Presenta su informe pericial a fs. 438/61, describe las parcelas objeto de expropiación, según el plano 851/06, agregado a fs. 398.

Informa que la pericia versará sobre dos aspectos, el valor actual de ambas parcelas expropiadas con destino a la afectación de lotes en urbanización; y valor tierra, abstrayéndose de considerar mejoras de urbanización y sus incidencias en la cotización.

Describe la manera en la que arribó al asentamiento poblacional, estimando una distancia de 2000/2300 metros del centro de la ciudad de Allen.

Dice que buena parte de ambas parcelas se encuentran ocupadas por grupos familiares, destinados a viviendas. Alega que otros sectores corresponden a calles, irregularidades del terreno que no permiten su ocupación y otras restringidas por la existencia de líneas de alta tensión. Informa que existen también espacios no ocupados.

Explica las características que tienen las calles del asentamiento y que el servicio de agua potable no es el servicio de agua corriente domiciliaria, sino que es prestado a través de dos tanques reservorios colocados a la altura del ingreso del asentamiento.

En cuanto a la electricidad domiciliaria e iluminación pública, dice que cuenta con tendido aéreo sostenido por postes de madera, todo de escasa calidad y notables deficiencias de seguridad.

Describe que no existe servicio de cloacas ni gas y que 1500 metros existe una escuela primaria.

Informa que a la época de la expropiación, los inmuebles se encontraban registrados como subrurales y que se consideran subrurales las parcelas que comprenden quintas, asiento de cultivos frutales y hortalizas de pequeña extensión, criaderos de aves, chacras, granjas, tambos, establecimiento frutícolas y vitícola, diferenciándolas de las parcelas rurales, concluyendo que no sería lógico pretender adjudicar a los inmuebles en cuestión valores que corresponden a zonas de secano.

Respecto a la valuación de los inmuebles y siguiendo la forma que propuso, manifiesta que en la Municipalidad de Allen le fue informado que tienen el proyecto de regularizar la urbanización enclavada en los inmuebles objetos de expropiación, de la cual resultarían una cantidad aproximada de 162 parcelas, considerando las indicaciones del Plan Director de la ciudad (calles, espacios verdes, medidas de los lotes, espacios fiscales, servidumbre de electroducto, etc.).

En tal sentido, considera el valor promedio de cada lote en la suma de U\$S 3.500 cada uno, considerando que exista una importante financiación en el tiempo para su pago, resultando un valor integral de U\$S 567.000 para la superficie de terreno útil para lotes de viviendas. Describe como surge el valor por lote, refiriendo la comparación con otros asentamientos.

Informa que a dicho valor, debe sumarse el resto de la superficie no afectada para vivienda (valor tierra, sin mejoras de urbanización) la suma de U\$S 68.016. Totaliza esta primer forma de valuarlo en la suma de U\$S 635.016.

En cuanto al valor tierra, sin considerar mejoras de urbanización, tomando en cuenta la distancia al casco urbano, posibilidad de irrigación de la tierra, la calificación registral de subrural de ambas parcelas, la posibilidad de afectarse a urbanización, informa que el valor que promedia en la zona para terrenos a destinarse a proyectos agrícolas para pasar a loteos es de U\$S 10.000 a U\$S 16.000 por hectárea, según la ubicación de cada terreno. Concluye que en el caso, resulta aplicable el mínimo informado de U\$S 10.000, resultando el valor de U\$S 124.716 del valor tierra.

El demandado Impiccini solicita explicaciones (fs. 469), incorporando el potencial hidrocarburífero de las parcelas y alegando que el perito no se expidió sobre el potencial minero de las mismas, pues contaba con canteras habilitadas y autorizadas para la extracción de áridos.

Pide que el perito explique por qué se difiere de las medidas normales de un lote social, con lo cual se estimarían el doble lotes posibles.

Por su parte, la actora impugna la pericia, sosteniendo que el perito debió mencionar el criterio que ha utilizado en la elaboración de su dictámen y que sólo se limitó a afirmar que un inmueble que está en mejores condiciones tiene un precio de U\$S 5.000 y que por ende el expropiado tiene un valor de U\$S 3.000, sin individualizar la propiedad en cuanto a ubicación, metraje, deudas, estado, problemas legales y antecedentes de venta.

Alega además que el valor objetivo del inmueble debe tomarse al momento de la desposesión (19/10/2007), momento en que el expropiado debió recibir el equivalente pecuniario, y no al momento de la fecha de realización de la pericia, así como tampoco expresar los valores en moneda que no tiene curso legal.

Aduce que las condiciones de los inmuebles al momento de entrega no eran las mismas que se encuentran el día de la pericia que ya contaban con servicio de electricidad domiciliaria y pública, mayor accesibilidad, calles, etc., como consecuencia del reconocimiento que ha efectuado la Municipalidad de Allen a través del acto

administrativo que le dio origen y que ha variado su zonificación.

Concluye el dictámen pericial no se corresponde con el objeto de la tarea encomendada y prestando conformidad con la cantidad de lotes resultantes para la adjudicación de viviendas.

En su contestación a la impugnación de la actora (476/7), el perito sostiene que en su informe especifica las operaciones efectuadas para arribar a las conclusiones (método comparativo). También sostiene que no existen datos sobre medidas de los lotes por carecer de planos de mensura y los problemas legales son evidentes por éste propio proceso, siendo estimados en su informe.

Mantiene la consideración que al momento de efectuarse el mandamiento de toma de posesión no se dejaron constancia del estado de las condiciones y mejoras de las parcelas, ratificando su criterio.

Por último informa que al 18/10/2007 (día anterior a la desposesión), el valor del dolar era de \$ 3,16 compra y \$ 3,24 venta por cada unidad de dolar estadounidenses.

A fs. 479/80 contesta el pedido de explicaciones de la demandada, remitiendo a su informe las cuestiones referidas a la cantidad de lotes posibles en los inmuebles.

En cuanto a las potencialidades hidrocarburíferas o mineras de los lotes y al no haber actividades visibles o verificables a simple vista al momento de la constatación no se ha expedido, debiendo ser probadas por otras vías.

VI) Analizada ambas pericia, he de adelantar que mas allá de lo informado por los expertos y las cuestiones incorporadas por las partes al pedir explicaciones o formular aclaraciones; siguiendo el principio procesal de congruencia me limitaré a decidir a lo puntualmente y oportunamente planteado por las partes, en definitivas el objeto de la causa tal como quedó plasmado al trabarse la litis.

Y en tal sentido la parte actora ha solicitado que declare transferido el dominio de los bienes expropiados, que fueran identificados mediante ley 4194 y que se fije la indemnización justa.

Por su parte el demandado se opuso a la acción planteando la inconstitucionalidad la ley 4194, y en segundo lugar impugnó la indemnización por considerarla injusta, al respecto lo alegado en tal sentido fue: "El monto asignado por el expropiante resulta a todas luces injusto, ya que indemnizar quiere decir dejar indemne o sin daño es decir entregarle en dinero al expropiado el mismo valor de la propiedad. Que el monto me empobrece afectándome a mi situación económica"

Habiéndome expedido rechazando la inconstitucionalidad, como ya fuera manifestado,

solo queda expedirme sobre la indemnización.

Sobre este punto pendiente (indemnización), he de destacar que el demandado nada dijo en su contestación de demanda respecto de una proyección de loteo en el futuro o alguna actividad económica concreta, mas allá de haber mencionado haber registrado una cantera de ripio y arena.

Nada dijo respecto del valor que tendría el bien, ni tampoco que significancia económica le representaba.

Incluso el propio actor ha omitido ofrecer la prueba pericial en su oportunidad, para determinar el valor del inmueble en tal sentido.

Recién al momento de celebrarse la reunión en la Junta de Valuaciones (fs. 265) el demandado se expide sobre el valor pretendido, haciendo referencia a la cantidad de lotes que saldrían de los bienes en cuestión. Pero como lo mencionara anteriormente, esto no formó parte de la litis.

Claramente quedó trabada la controversia con el demandado, invocando la inconstitucionalidad de la ley y la disconformidad con el precio, por ello considero que no corresponde valorizar los inmuebles como si fueran mensurados para el fraccionamiento y su posterior comercialización.

No solo no se mencionó al contestar la demanda, sino que no se ofreció prueba en tal sentido, ni se acreditó que tuviera intención de lotear. Lo único que podría llegar a deducirse, porque no se planteó concretamente, podría ser la intención de sacar áridos del lugar, en base a la mención de la inscripción de la cantera. Por lo que he de ser coherente en tal sentido, a fin de garantizar un justo proceso.

Ahora bien analizando lo alegado por el demandado; que se dedicaba a la actividad minera, puedo concluir que no obran constancias en esta causa para acreditar que alguna vez las hubiese explotado en tal sentido o que se haya visto privado de tal explotación, causándole esto un perjuicio económico.

La única prueba producida en tal sentido, ha sido la informativa a la Dirección General de Minería. De la nota ME. N° 199/2008 de dicho organismo (02/07/2008; fs. 114) surge que el certificado 057/98 acompañado por el demandado a fs. 47, se expidió en el expediente N° 10078-M-85 /S Cantera de Arena y Ripio, como constancia de inscripción provisoria de dicha cantera.

También informa que se encontraba pendiente por parte del titular del cumplimiento de la presentación de la escritura traslativa de dominio del inmueble sobre el que se ubica la cantera, la cual se encuentra enclavada en el lote 24, legua a y b, Fracción A, Sección

XXVI.

Según surge de la documentación adjuntada, escrito de demanda y su contestación, la ordenanza municipal 079/06 y la propia ley especial de expropiación, se individualiza las parcelas sujetas a expropiación como Parcelas A y B, de los lotes NC 04-1-C-C10-01 Y 04-1-B-B10-01, y que según el plano de mensura particular con fraccionamiento para promover ley de expropiación (851-06, agregado a fs. 398), se encuentra inscripto bajo las matrículas 04-091 y 04-2465.

Obsérvese que se están refiriendo a dos lotes diferentes. Uno en el que se encontraría emplazada la cantera autorizada según el certificado 057/98 y otro el que se pretende expropiar que se identifica con el plano 851-06.

También resulta confuso y contradictorio, lo expresado en la contestación de demanda, porque expresamente indica que en su propiedad no se realizaba ningún tipo de actividad.

A continuación transcribo la frase completa: "QUE a título de ejemplo para desvirtuar los fundamentos atacados, acompaño diez contratos de comodato que acreditan que mi propiedad no se realizaba ningún tipo de actividad" (fs. 64 vta. cuarto párrafo).

Con esto puedo concluir, los bienes objeto de la presente expropiación, no eran explotados económicamente por el actor, y no se acreditó la existencia cierta de proyecto alguno explotación, por lo tanto no es un elemento a considerar a los fines de las justa indemnización (valor objetivo del bien).

El propio perito (Juarez) sostuvo que no había actividades visibles o verificables al momento de constatación. Profundizando el argumento, obsérvese que la autorización de la cantera consta del año 1998 y el inmueble aparece adquirido por el demandado en el año 2006.

Por otro lado, a pesar de negar que al adquirir las parcelas se encontraban ocupadas por familias, el demandado no ha podido desacreditar los dichos de los testigos.

En ese sentido, Heriberto Quintana quien manifestó que los inmuebles los ocupan "Maruca, Cumilao, los Barrera, Rojas, los Quiroga, los Drujera..." y que se ha hecho un barrio hace muchos años, afirmando que al menos 40 años sabe que hay gente ahí. Relata que "la abuela Quiroga era amiga de mí abuela e iba de ahí a verla a la casa..."

Víctor del Carmen Cofré, conoce a Impiccini de cuando puso canteras. Declara que viven familias ahí, describiendo que al menos de la década del 60 y 70. Dice que en esos años se explotaba arena en el lugar "cualquiera iba y zarandeaba..." refiriendo que cualquier vecino podía sacar arena del lugar. Dice además que no recuerda con claridad,

pero que Impiccini sería dueño del lugar desde el año 1980.

La testigo Julia Estela Paponi sostuvo en su declaración que el agrupamiento de casas que se encuentran en los inmuebles conforman un barrio, al que conoce ahora como barrio de Maruca y antes como el barrio de Lillo o Sandoval. Manifiestan que la gente esta ahí hace 10, 12 o 15 años.

Lidio Martinez Fernandez, quien fuera ofrecido por la demandada, manifestó que está en el inmueble de Impiccini hace "dos años y medio", y que se dedica a la producción de ladrillos. Reconoce como propia la firma que figura en el contrato de comodato de fs. 57. Afirma que en la zona en que se ubica no hay casas y que se saca arena del lugar para hacer los ladrillos. Por último contesta que se encuentra aproximadamente a 300 metros del asentamiento.

Otro testigo de la demandada, Pedro Flores Aguilar a quien se citara para que reconozca la firma del documento de fs. 50 (comodato), el mismo no pudo afirmar categóricamente haberlo firmado ni conocer su contenido. En varios pasajes de su declaración dijo "no se si es mi firma", aunque reconoce que es parecida a su firma. Si recuerda haber ocupado parte del campo de Impiccini, efectuando labores relacionadas con la elaboración de ladrillos.

En referencia a tales contratos de comodato acompañados por el demandado, de los cuales se puede afirmar que en su mayoría tienen fecha cierta de los meses de Septiembre y Octubre de 2006, puede observarse que coinciden con la fecha de confección de la escritura de de compraventa n° 95 F° 259, celebrada el 23/10/2006 (ver fs. 7/10).

Por otro lado, tampoco se precisa en dichos contratos de comodato la ubicación exacta donde se instalarían los comodatarios, refiriendo solo que "el comodante da en comodato al comodatario parte del inmueble, con la nomenclatura catastral: 041BB10-01, sito en zona de campo de la ciudad de Allen R.N." (por ejemplo el de fs. 50), debiendo tenerse en cuenta que uno de los campos tiene más de 290 hectáreas y el otro más de 100 hectáreas. Asimismo, otros de los contratos refiere a nomenclaturas catastrales diferentes (por ejemplo el de fs. 51, 24 a BB10-01-000 y parcela 050790).

Es decir que tales contratos no acreditan que el demandado otorgara a los firmantes porciones de tierras para la explotación económica de las parcelas que se encuentran en litigio, e incluso podría sostenerse que no le generaban ningún rédito económico y por consiguiente ningún beneficio por su explotación, no pudiendo considerarse entonces dichos comodatos para evaluar el valor objetivo del bien. Nótese que le testigo Pedro

Flores Aguilar, aseguró que nunca abonó nada al sr. Impiccini por la utilización de la tierra, así como está en la naturaleza misma del comodato su innecesaria contraprestación.

Del plexo probatorio, puedo concluir que el demandado no ha acreditado que al momento de adquirir los inmuebles, los mismos no se encontraran ocupados por un asentamiento, sino que incluso se ha acreditado que no obtenía ningún rédito de los contratos que adjuntara, demostrando ello además que a la fecha de la confección de los contratos de comodato (que coincide con la fecha de confección de la escritura de compraventa) no tenía más que la intención de prestarle los inmuebles.

Nada surge acerca de la extracción de áridos, mas que la necesaria para fabricar ladrillos por parte de los ocupantes, y conforme manifestación del testigo Cofré, no resultaba ser una explotación comercial.

VII) Que en este estado, considerando el lugar de ubicación de los inmuebles, lo expresado por los testigos, las propias boletas de impuesto inmobiliario adjuntadas por el demandado a fs. 270/1, he de considerar que corresponde valuar los inmuebles como tierras subrurales, sin que corresponda darle un valor especial como tierras loteables, ni que corresponda indemnizar ningún valor extra por pérdida de posibilidad de explotación económica.

Tal como lo adelantara, considero que el valor catastral de la tierra de ningún modo puede equipararse al valor objetivo del bien, que considero como justa indemnización correspondiente a este proceso expropiatorio.

El valor objetivo de la tierra que se expropia, debe ser considerado como subrural, sin asentamientos ni mejoras.

La pericia efectuada por la perito tasadora Goicochea no resulta ajustada para determinar la indemnización que aquí se persigue, dado que la misma se hace valoraciones que exceden el bien ha tasar en la condiciones que fueran determinadas precedentemente.

Si bien no resulta una tarea fácil la determinación del valor del bien al momento de la desposesión, tal como indica la ley 1051, considero que el valor referido por el perito Juarez a fs. 460 vta., de U\$S 10.000 por hectárea sería el mas ajustado al presente caso. Ello siempre pensando en la "justa" y "actual" indemnización.

Según la propuesta del perito, correspondería un monto de U\$S 10.000 por hectárea, entonces siguiendo el plano de mensura para promover la ley de expropiación n° 851-06, del inmueble 04-1-C-C10-01 designado como parcela A de casi 10 hectáreas

surgiría un valor de U\$S 100.000; y del inmueble 04-1-B-B10-01 designado como parcela B, de casi 3 hectáreas la suma de U\$S 30.000.

Si tuviera que determinar el valor objetivo del bien al momento de la desposesión y aplicarle interés desde ese momento hasta la fecha de su efectivo pago, de ninguna manera estaría indemnizando justamente, dado que nunca llegaría a los valores actuales del inmueble, como para que pudiera el expropiado por lo menos adquirir uno de similares características.

Véase, que convertido el precio estimado en dólares a la fecha del desapoderamiento, obtenemos la suma de \$ 410.800 (dolar a \$ 3,16 promedio entre compra y venta el 19/10/2007 según página Banco Nación) o \$ 416.000 (dolar a \$ 3,20 promedio entre compra y venta al 18/10/2007 según perito).

Por más que se le aplique interés hasta la fecha, nunca llegaríamos a el valor actual del bien.

Si bien el artículo 13 de la ley de expropiación indica que la indemnización del bien expropiado debe fijarse al momento del desapoderamiento, considero que ello ha sido lógicamente indicado para los casos donde se establece la indemnización a ofrecer para el avenimiento y no para casos como el presente donde la desposesión data de varios años atrás -con importantes cambios económicos y cambiarios- y donde se encuentra tramitando el proceso ordinario para determinar la justa indemnización que en definitiva debe ser "actual" e "integral" y permitirle al expropiado obtener un bien de similares características de aquel que se vio privado por razones de interés público

Considero que para poder cumplimentar esa justa indemnización hay que preservar y actualizar el valor de reposición o de mercado que a la época referenciada tenía el bien expropiado, y como es de público y notorio en materia de inmuebles rurales era y es en dólares estadounidenses, y que si bien puede haber variado su valor, con la pericia efectuada obtenemos el valor actual y de reposición.

Así, en busca de la justa indemnización (con las características de ser "actual" e "integral", debe considerarse la suma que debería invertirse para obtener en la actualidad un bien igual al que fuera desapropiado. Ello con el fin propuesto de evitar un enriquecimiento indebido por parte del expropiante a expensas del expropiado.

"Y es que la indemnización por expropiación, para dejar indemne al propietario, debe cubrir el costo de reproducción o de reposición, es decir, lo que habría que invertir para obtener, actualmente, un bien igual al expropiado, y ese costo bien puede asimilarse al valor real y actual al que alude el art. 1 de la ley 24.283 (Adla, LIV-A, 30), de modo tal

que la reparación resulta justa y no se constituye en motivo u ocasión de lucro para alguna de las partes, expropiante o expropiado (arts. 17 de la Const. nac. y 2511 del Cód. Civ.)" (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 28-XI-2006, "Sociedad Anónima Compañía Azucarera Tucumana" IMP 2007-A, 120; LL 5-II-2007, 8; LL 2007-A, 391; LL 20-II-2007, 4, con nota de Jorge Mosset Iturraspe; LL 2007-B, 22, con nota de Jorge Mosset Iturraspe; "Digesto Jurídico" 2007-I, 539).

Considero que sin ninguna duda, la premisa básica para resolver el presente está dada en reconocer que la indemnización, para ser justa (actual e integral) debe restituir integralmente al propietario el mismo valor del que se ve privado por razones de utilidad pública, ofreciéndole el dinero necesario equivalente a aquello de lo que se quita.

Recuerdo también que la Corte Suprema ha dicho que la indemnización debe ser justa por exigencia constitucional, condición que en palabras de Joaquín V. González, "no ha sido jamás puesta en duda" ("Manual de la Constitución Argentina", n° 27, pág. 142). Ese requisito se satisface cuando es íntegra, es decir, cuando restituye al propietario el mismo valor económico del que se lo priva y cubre, además, los daños y perjuicios que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación (Fallos: 268:112 entre muchos otros). Se trata de un fenómeno jurídico de conversión y sustitución de derechos del particular a favor de la comunidad, mediante el cual se abona al expropiado el resarcimiento de un perjuicio (Fallos: 312:2444).

VIII) En conclusión y tal lo indicado y adelantado no habiéndose aportado ni acreditado elementos que permitan concluir que el demandado se haya visto perjudicado económicamente por la privación del bien, en base a las pautas detalladas la indemnización por la expropiación debe ser fijada en consideración exclusivamente el valor del mismo en su faz objetiva y que en el caso de autos se encuentra determinado por la prueba valorada en su conjunto con los alcances señalados.

Por lo que calculando la hectárea a expropiar en un valor aproximado de U\$S 10.000, y teniendo en consideración que la presente expropiación es por una superficie aproximada de 12 hectáreas, determino el valor de la expropiación en la suma de pesos que se obtenga de convertir los dólares necesarios para adquirir el bien.

Considero que la indemnización aquí determinada puede considerarse una deuda de valor, en virtud de haber sido determinado el valor mediante esta sentencia, en forma actual, y en concordancia con el criterio que en materia expropiatoria reconociera la Corte Suprema en la célebre sentencia dictada en la causa ?Provincia de Santa Fe c.

Nicchi?.

"Los jueces deben ponderar en cada caso la naturaleza del bien y sus características y apreciar su valor real al momento de la sentencia".

Es por ello que siguiendo el criterio establecido en nuestra jurisdicción, para la deudas de valor, corresponde aplicar un interés anual de 8% desde el momento de la desposesión hasta el dictado de la presente sentencia.

En consecuencia y tomando el valor promedio del dólar de la última cotización al momento del cierre brindada por el Banco de la Nación Argentina que corresponde al 20/09/2019, y asciende a \$ 56,75 por dólar, determino la indemnización por la expropiación en la suma de \$ 7.377.500, importe al que deberá aplicarse el interés del 8% anual desde la fecha de toma de posesión del bien por parte de la actora hasta la presente sentencia.

IX) Atento que la parte actora consignó el monto que determinó como valor máximo indemnizable, habiéndose depositado en autos (fs. 24) la suma de \$ 6.247 y ordenándose imponer a plazo fijo renovable cada 30 días al Banco Patagonia (fs. 77), ofíciase a dicha entidad a los fines que ponga a disposición de autos el monto resultante del capital y sus intereses, con acompañamiento de los movimientos de la cuenta desde 13/09/2007 (fecha del depósito) hasta la actualidad.

En base a tales pautas, deberá confeccionarse la planilla de liquidación deduciendo el monto depositado, a los efectos de establecer el monto definitivo que por indemnización deberá depositar la parte actora en el plazo de 90 (noventa) días a contar de la liquidación aprobada judicialmente, conforme lo determina el art. 23 de la ley 1015.

Vencido el plazo de 90 días de aprobada judicialmente la planilla, al monto resultante se le aplicarán los intereses siguiendo los parámetros establecidos por nuestro Superior Tribunal de Justicia, hasta su efectivo pago.

X) Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por las normas, doctrina y jurisprudencia citada:  
SENTENCIO:

1) Haciendo lugar a la demanda instaurada por la Municipalidad de Allen contra Hércules Impiccini, declarando transferido los inmuebles objeto de la pretensión expropiatoria ejercida (art. 1 ley n° 4194), identificados como 04-1-C-C10-01 Parcela A, con una superficie de 9 has., 47 as., 43 cas.; y 04-1-B-B10-01 Parcela B, con una superficie de 2 has., 99 as., 73 cas., cuyas medidas, localización, características, especificaciones e individualización se encuentran determinadas de acuerdo al plano de mensura particular con fraccionamiento para promover ley de expropiación n° 851-06.

2) Determinar el monto de la expropiación en la suma de \$ 7.377.500, con mas los intereses determinados en los considerandos.

En consecuencia, deberá la provincia de Río Negro, proceder al pago de la indemnización que surja de la planilla de liquidación que deberá confeccionarse conforme a las pautas detalladas en los considerandos, debiendo el saldo depositarse en el plazo de noventa (90) días a contar de la aprobación judicial conforme lo determina el art. 23 de la ley n° 1015.

3) Las costas se imponen a por su orden de acuerdo a los dispuesto por el art. 29 de la ley General de expropiaciones n° 1015, en virtud de no haber expresado el demandado la suma por el pretendida.

4) Diferir la regulación de honorarios de los letrados y de los peritos para la oportunidad que exista planilla de liquidación aprobada.

5) Notifíquese y regístrese.

VERONICA I.HERNANDEZ  
JUEZ