

En Viedma, a los 29 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco, habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la señora Secretaria del Tribunal, para fallar en estos autos caratulados **"PROVINCIA DE RÍO NEGRO C/PESQUERA SAN PABLO APÓSTOL S.A.C.YF. S/EXPROPIACIÓN (ORDINARIO)"** en trámite por Expte. PUMA **VI-14822-C-0000**, en los que previa discusión acerca de la temática de la sentencia a dictar, se decide proyectar y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Resultan procedentes los medios de impugnación opuestos por la accionante y la accionada? Y, en su caso, ¿qué solución corresponde en uno u otro caso tomar?

La **Dra. María Luján Ignazi** dijo:

**I.** El 2 de junio de 2025, el señor Juez titular de la Unidad Jurisdiccional n° 13 de esta ciudad, hizo lugar a la demanda de expropiación promovida por la Provincia de Río Negro con sustento en la Ley A n° 5.366, con costas a la expropiante conforme al art. 29 de la Ley A n° 1.015 (v. Punto I); fijó en la suma de \$638.405.519 el monto de la indemnización del bien objeto de la acción, como comprensivo del Valor Tierra (\$630.027.120) y el costo del alambrado (\$8.378.398,61), ordenando su cancelación en el plazo de 90 días, e indicando que devengará intereses desde esa fecha hasta su efectivo pago, conforme calculadora del Poder Judicial (punto II) y reguló únicamente los honorarios de los profesionales intervinientes por la actora (puntos III y IV), y los del perito tasador (punto V), todos de la Res. n° 2025-D-17.

Contra esa disposición de la judicatura, la Provincia de Río Negro, mediante apoderado, así como también la sociedad anónima comercial y financiera demandada, a través de sus apoderados, interpusieron, respectivamente, recursos de apelación el 9 y 10 de junio de 2025, los que fueron concedidos libremente y con efecto suspensivo el día 11 de ese mes.

**II.** Recibida la causa, fue puesta, el 27 de junio de 2025, en la oficina con el objeto de que los recurrentes expresen agravios, en los términos del art. 232 del CPCyC.

Acorde con ello, el 22 de julio de 2025, quien comparece en juicio en representación de la provincia actora, procedió a objetar los términos de la imposición en costas, toda vez que, a su criterio, el a quo se aparta de las previsiones del art. 29 de la Ley A 1.015 que declara aplicar.

En su fundamentación, expone que esa norma prevé que estas estarán a cargo del expropiante cuando la indemnización exceda de la ofrecida más la mitad de la diferencia entre la suma prometida y la reclamada, y que se satisfarán en el orden causado cuando no sobrepase de dicho monto.

A los fines de su aplicación, precisa que, en estos autos, frente al monto prometido a consignar por su representada (\$1.014.500) y el pretendido por la contraparte (US\$ 3.802.000,00, o sea \$4.562.400.000,00) existe una diferencia de \$2.282.214.560,00.

Concluye, entonces, que, al no superar la indemnización concedida (\$638.405.519,00) el límite previsto en el mencionado artículo, las costas deben ser impuestas en el orden causado, puesto que lo contrario implica una violación de la ley.

Solicita, por tanto, que se revoque este aspecto del resolutorio.

**III.** El 29 de julio de 2025, la sociedad comercial, mediante apoderados, presenta los motivos en los que sustenta su ejercicio recursivo, identificando cuatro puntuales ejes de observación.

En particular, y en primer lugar, cuestiona el valor fijado por el Juez para la tierra expropiada, a partir de sostener realizada una errónea apreciación de la prueba y haber desarrollado, consecuentemente, una fundamentación tan solo aparente de la resolución del conflicto.

En su argumentación, esgrime que, respecto de la pericia elaborada por el perito tasador, Juan Cricelli, el magistrado confunde lo que es valorar “ganancias hipotéticas” con el método de valuación de inmuebles empleado en el caso, el que consiste en proyectar sobre la tierra lo que “eventualmente” un desarrollador podría hacer sobre ella.

Agrega que los informes de las inmobiliarias requeridas y el dictamen de la Junta de Valuaciones utilizan el mismo método y, resaltando que lo que pueda ejecutarse sobre el inmueble a valuar se incide en su valor, resta fuerza probatoria a las conclusiones del organismo provincial encargado de establecer el valor oficial (fiscal) de las tierras y propiedades de la provincia. En su reafirmación, indica que las incumbencias del título profesional de los primeros, así como su experiencia en el comercio de parcela desde hace años, resultan más apropiadas para brindar información sobre el tema a dirimir.

Censura además, la ponderación efectuada con sustento en el precio en que el Enrepavi comercializa los lotes, destacando que no son los de mercado o el real de los predios.

En segundo término, refiere que el a quo ha incurrido en una violación de la doctrina legal, al no aplicar los precedentes “Argovis” y “Machín” del Superior Tribunal, tanto al

adoptar el tipo de cambio adoptado -dólar MEP- para la conversión practicada, como al fijar la tasa de interés desde el dictamen hasta la sentencia, subrayando la insuficiencia de la motivación dada para justificar tales apartamientos.

Como tercer eje de crítica, plantea que el judicante se equivoca al solamente mandar a pagar el 50% del alambrado, en la convicción de que la otra mitad debe afrontarla el vecino lindero, e incluso cuando tiene por acreditado el tendido previo de 1.700 mts., cuando lo demandado obedeció a la necesidad de separar la servidumbre de acueducto y paso constituida exclusivamente por causa de la expropiación, así como de delimitar el campo en su límite sur, siempre que en adelante no serán todas las parcelas del mismo propietario.

Como cuarto agravio, manifiesta su disconformidad por la falta de pronunciamiento respecto de la servidumbre acordada con la actora, conforme convenio presentado en autos el 15 de mayo de 2023.

Con todo peticiona se reformule el fallo, tal lo propiciado.

**IV.** Del estudio de las actuaciones se sigue que, una vez corridos los pertinentes traslados de los recursos interpuestos por la actora y por la sociedad anónima comercial traída a juicio (v. providencias del 28 de julio de 2025 y del 4 de agosto de 2025, respectivamente), la representación de la accionada contestó el 6 de agosto de 2025, solicitando el rechazo con costas de la pretensión recursiva de su contraparte.

En defensa de la imposición de costas establecida en el fallo en revisión, explica que la exorbitancia de lo reclamado se debe a los vaivenes de la economía y al hecho de que su parte determinó el valor del dólar conforme al Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor, en un todo de acuerdo con el precedente “Argovis” del Superior Tribunal.

A su turno, la Provincia de Río Negro respondió el 22 de ese mes, instando también el rechazo del remedio pretendido por la demandada, tanto por insuficiencia formal como material, procediendo a refutar cada una de las alegaciones de la contraria.

**V.** Narrado lo anterior, me encuentro en condiciones de examinar si, con el discurso motivacional en cada caso esgrimido, las partes han logrado sortear las exigencias previstas por el art. 238 del CPCyC.

La necesidad de tal indagación se enmarca en las funciones del Tribunal, toda vez que, pese a que pueda ser cierto que el reconocimiento del derecho a recurrir halla su razón de ser en la falibilidad de los hombres y, por consiguiente, de los jueces -lo que permite, en abstracto, conjeturar que las definiciones judiciales pueden contener desaciertos - Midón, Marcelo Sebastián, “Tratado de los Recursos”, T I, pág. 21, edit. Rubinza

Culzoni, ed. 2013-, quienes optan por la vía prevista por el art. 220 del CPCyC tienen la carga de individualizar con claridad los errores que denuncian e imputan al resolutorio, y la Alzada el deber de constatar su configuración en cada supuesto en particular.

En consecuencia, y estimando adecuado considerar con ese propósito las manifestaciones destacadas al repasar los argumentos ensayados por la actora y el demandado en descalificación del pronunciamiento en crisis, concluyo que han satisfecho el requisito de mención.

Así lo entiendo, aunque puedan oponerse sólidos reparos a sus respectivas suficiencias, convencida de que la solución que propongo resulta la más apropiada desde una mirada preliminar, dado que la indagación y el esclarecimiento de las réplicas introducidas no puede realizarse mediante una mera exploración analítica de corte ritual.

Ello además -y principalmente-, porque constantemente he ponderado conveniente aplicar cierta tolerancia y flexibilidad en la evaluación del cumplimiento de tales presupuestos de actuación, mediante una interpretación amplia que permita tenerlos por acreditados -cfr. sent. 31/2013 del 18.06.2013, dictada en autos “Silva María Luisa c/ Municipalidad de Viedma y otra s/Daños y Perjuicios (Ordinario)”;

sent. N° 1/2018, recaída en expediente caratulado “Ibargoyen Elva Estela c/ Garro Gustavo Martín y otra y/o quien resulte ocupante s/Desalojo (Sumarísimo)”, de fecha 06.02.2018; sent. 97/2017 en “Rossetti Andrés Italo c/Bondaruk Sebastián Osvaldo y otros s/Ordinario” el 19.12.2017; en consonancia con lo resuelto por la Cám. Nac. Ap. Civ. Sala G, 3/08/81, LL, 1983-B, 768; íd. 10/02/87, LL 1987, LL 1987-B, 288, entre muchos otros-.

**VI.** Los medios de fiscalización empleados por los recurrentes han superado el examen inicial de admisibilidad, habilitando así la intervención de este órgano de control.

Es posible, entonces, avanzar en el estudio de sus planteos, a fin de comprobar si, con la crítica dirigida a la revocación total o parcial del resolutorio en estudio, se cumple el requerimiento de fundabilidad o procedencia. Es que, una vez dejado atrás adecuadamente ese test, el éxito de su aspiración dependerá de su eficacia material (cfr. Marcelo S. Midón, Tratado de los Recursos T. I, pág. 151).

En su mérito quedará, también, delimitada la controversia a esclarecer a partir de lo dispuesto en el fallo en revisión y de lo traído al debate mediante los escritos que contribuyeron a su configuración en este escenario de intervención (art. 242 del CPCyC). De ahí que, esa determinación nunca será neutra.

Dicha individualización interesa a la causa, en tanto define el ámbito de actuación de esta Cámara. Ello, siempre que, si bien no le compete abordar problemáticas no

expuestas por quienes litigan -pues hacerlo implicaría contravenir el principio dispositivo que regla el procedimiento civil (art. 246 CPCyC)-, le incumbe pronunciarse sobre las observaciones expresadas, salvo que, a raíz de los puntos previamente discutidos y resueltos, aquellas hayan devenido abstractas.

**VII.** En virtud de lo que antecede, y respetando el compromiso de emitir una resolución judicial debidamente fundamentada (cfr. art. 200 de la CPRN, art. 3 del CCyC y arts. 32, inc. 4 y 145 inc. 6 del CPCyC), evaluó pertinente comenzar por dilucidar la recriminación que dirige al fallo Pesquera San Pablo Apóstol Sociedad Anónima Comercial, Industrial y Financiera (S.A.C.I.y F.). Ello, en la medida en que, en primer término, cuestiona el asunto principalmente resuelto por el Grado, cual es el valor de la tierra expropiada, fijado en la suma de \$630.027.120, sobre la base de sostener que se ha realizado una equivocada apreciación de la prueba y la violación de la doctrina legal emergente de los precedentes “Argovis” y “Machín” del Superior Tribunal de Justicia (v. punto 1 del escrito de fecha 29.07.2025).

Por esa razón, deviene necesario recordar que el a quo, habiendo declarado que corresponde tasar el valor de los inmuebles al tiempo del desapoderamiento, esto es, en el caso, el 7 de octubre de 2021, procedió a analizar la prueba aportada a la causa.

En el particular, descartó el informe del perito tasador, Juan Francisco Cricelli, señalando que calculó al efecto la suma de U\$S 1.089.000, basado en un método residual y comparativo con terrenos ubicados sobre la Ruta Nacional n° 3, tomando como referencia un desarrollo inmobiliario futuro del que podrían extraerse 132,8 lotes de 1250 m2 cada uno a razón de U\$S 55.000 por unidad. Pues, haciendo lugar a la impugnación efectuada por la actora al respecto, consideró estimado un fraccionamiento inexistente y no ponderado el estado del predio, en específico, la ya operada desposesión de dos parcelas de titularidad de la empresa. Aclaró que la posibilidad de una urbanización no se encuentra proyectada, ni siquiera potencialmente, tratándose de una simple hipótesis, por lo que mal puede constituirse una consecuencia directa e inmediata susceptible de ser indemnizada.

Refiriéndose más adelante a los informes brindados por firmas y profesionales del ámbito inmobiliario -precisamente los elaborados por Teusehen S.A., el martillero Luis Brunt, y Cámara Propiedades-, y recogiendo lo expresado por la representación de la provincia en refutación de estos últimos, terminó por hacer lugar a la observación por la misma opuesta, declarando que carecían del rigor requerido para servir de base valorativa, ya que parten de la premisa de un aprovechamiento inmobiliario no

concretado y omiten tener en cuenta la complejidad que implica su realización.

Asimismo, evaluó los testimonios rendidos en la causa, otorgando especial relevancia a lo testificado por el señor Angos, indicando que permite contextualizar, de manera adecuada, el destino industrial del predio y la ubicación del 90% de los potenciales lotes (interiores), asignándoles un valor de 1,25 U\$S por m<sup>2</sup>.

Del mismo modo, examinó el dictamen de la Junta de Valuaciones, erigiéndolo en prueba idónea y suficiente para establecer el valor objetivo del bien, dada su formulación con la participación de representantes del Estado expropiante y de la demandada, su fundamentación técnica y su ajuste al ordenamiento vigente, así como la ponderación del bien conforme a su eventual destino industrial.

Entre sus fundamentos, no solo descartó los valores surgidos de la pericia y de los referidos informes, por estar elaborados a partir de proyecciones hipotéticas sobre un loteo no concretado, sino que afirmó configurado un error metodológico en el dictamen pericial, al valorar el terreno como si se tratara de un loteo realizado, sobre la base de ventas inexistentes y supuestos comerciales no acreditados.

En el punto, dio también las razones por las cuales debía estarse a las conclusiones de la Junta de Valuaciones de la Provincia, plasmadas en el acta n° 15 de fecha 11 de abril de 2024, tras destacar la comparación realizada a los fines de la fijación del precio con fracciones de terrenos para uso industrial; la razonabilidad de los descuentos efectuados en miras a su urbanización, servicios, ganancia empresaria y gastos operativos, además de la ponderación de la escasa demanda existente y la inclusión de un análisis de riesgos.

Entonces, y luego de detallar la jurisprudencia que apreció relevante, al valor determinado por esta última (U\$S 406.243,50), le adicionó un interés puro anual de 8% desde la fecha del desapoderamiento (07.10.2021) hasta la del dictamen (11.04.2024), lo que se traduce en U\$S 81.649,38, arrojando su sumatoria U\$S 487.892,89, equivalente a \$ 487.629.428,37, al emplear al efecto el valor del dólar MEP a esa fecha. Seguidamente, dispuso el mismo interés sin solución de continuidad hasta la sentencia, apuntando que, de aplicarse la doctrina surgente de autos “Machin” se llegaría al monto de \$1.026.150.302,03, lo que representaría la suma de U\$S 855.125,25, generándose una diferencia de dólares U\$S 397.232,36, lo que implica un incremento del orden del 75,27 %.

Por lo tanto, producto de la operatoria que viene describiendo, y en función de los 1.334 días transcurridos, equivalentes a 3,655 años, calculó en tal concepto la suma de U\$S



118.779,10, fijando como monto a indemnizar la suma de U\$S 525.022,60.

A continuación se expidió en orden a su conversión al día del fallo en la suma de \$630.027.120, adoptando a esos fines el valor de venta del Banco de la Nación Argentina de la moneda estadounidense (v. Con s. III del resolutorio n° 17/2025).

He realizado el recuento que antecede en la convicción de que, sobre tales expresiones, cabe abordar el esquema objetor presentado por San Pablo Apóstol S.A.C.YF., dado que, para cuestionar el valor consignado en el fallo para la tierra expropiada, alega que se ha provocado una equivocada valoración de la prueba y un apartamiento de la doctrina legal.

**VIII.** Pues bien, en pos de su resolución, advierto que, bajo la primera de esas afrentas, quien recurre le endilga al Grado haber confundido lo que es atender ganancias hipotéticas con el método de valuación de inmuebles que ha utilizado el perito tasador designado en autos para determinar el valor del bien expropiado.

En visión de la citada parte, lo que pueda ejecutarse sobre el predio determinará su valor; no resulta cierto que los informes de las inmobiliarias Brunt y Cámara omitan la complejidad que implica la realización de un loteo, ya que se trata de expertas en el rubro inmobiliario, y la judicatura al resolver recae en una serie de aseveraciones que carecen de debido respaldo probatorio.

Entre sus vastas reflexiones, en el escrito de fecha 29 de julio de 2025, desacredita las conclusiones de la Junta de Valuaciones, señalando que en la confección del dictamen también se usó el método comparativo, carece de respaldo documental y alude a un loteo no ejecutado.

Suma a esas observaciones que se recuesta en el informe brindado por el Agr. Ruiz quien, elegido por la actora y dependiente de esta, carece de las incumbencias del título del perito tasador, para seguidamente refutar el precio establecido a partir de lo que determina el Enrepavi, en la medida en que este, por la finalidad pública que lo inspira, vende los terrenos muy baratos, justamente para atraer inversiones industriales.

Alega haber demostrado en juicio, mediante la pericia practicada, los informes de inmobiliarias de prestigio en esta ciudad, y los testimonios rendidos, que el precio real - o de mercado- del suelo no coincide con el considerado por la referida junta.

Relatados los términos de la primera crítica vertida, por mandato del principio de contradicción, que hace a la esencia del derecho a ser oído como parte de la garantía de igualdad ante la ley dentro del proceso (arts. 16 y 18 de la CN), corresponde tener presente el rechazo que propicia la actora el 22 de agosto de 2025, al asumir acertada la

resolución de este aspecto del decisorio, y reputar formulada una simple queja desprovista de crítica concreta y razonada.

Planteado el debate suscitado en torno al valor asignado a la tierra expropiada, y aun a riesgo de reiterar conceptos ya vertidos en la sentencia de Grado, estimo conducente recordar que cualquier análisis en la materia impone asumir que, una vez decidida la expropiación de determinado bien, en un todo de acuerdo con el art. 3 inc. b) de la Ley A N° 1015 y en concordancia con el art. 17 de la C. N., la indemnización debe, por principio, ser justa, actual e integral, en tanto tiene por objeto restituir al expropiado el mismo valor económico del que se lo priva (Fallos: 326:2329), con inclusión, además, de la cobertura de los daños y perjuicios que son consecuencia directa e inmediata de ella (art. 12 de dicha ley provincial en consonancia con el art. 10 de la Ley 21.449 de aplicación en el orden nacional y Fallos: 326:2329, 268:112 y 318:445, entre muchos otros).

Sin embargo, ese resarcimiento no puede convertirse en un enriquecimiento indebido para el expropiado (conf. CSJN en autos “Chaco, Provincia del c/ Confederación General del Trabajo de la República Argentina s/ expropiación”, sent. del 09.03.10, Fallos: 333:215), siempre que lo que se busca, e inspira toda decisión al respecto, es el reconocimiento de una indemnización justa, entendida como expresión de equidad o equilibrio entre la preservación del derecho a la propiedad privada garantizado por la Constitución Nacional y la satisfacción de una exigencia determinada por el perfeccionamiento social subyacente en toda expropiación (art. 1 de la Ley A N° 1015). En pos de ese propósito, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha establecido, como doctrina, que “debe estarse a las conclusiones del mencionado tribunal administrativo 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, salvo que se evidencien hechos concretos y reveladores de error u omisión manifiesta en la determinación de los valores” (Fallos: 312:2444; 321:3701; 323:847; 325:3292; 326:2451; 328:3887 y 329:5793, entre muchos otros).

En esa línea decisoria, el referido Tribunal ha sostenido que “el hecho de que los peritos designados hayan efectuado una valuación superior a la del Tribunal de Tasaciones no resulta suficiente para desvirtuar la validez de su dictamen, ya que no revela el error u omisión manifiesta requeridos para apartarse de las conclusiones de tal organismo” (Fallos: 312:2444).

En consecuencia, toda solución de este orden, aun en Alzada, pasa por sopesar y



analizar el dictamen de la Junta de Valuaciones para determinar si, en su cotejo con el informe pericial, se evidencia su insuficiencia y, por ende, su irrazonabilidad, tal como sostiene la demandada y refuta la actora.

Con ese objetivo, hago notar que, según Acta n° 15 de la Junta de Valuaciones de la Provincia de Río Negro de fecha 11 de abril de 2024, el valor de la tierra se determinó en base al informe brindado por el Agrim. Nicolás Ruiz, Jefe del Departamento Catastro Económico de la Gerencia de Catastro de la provincia, dependiente de la Agencia de Recaudación Tributaria (v. documento adjunto a la providencia de fecha 17.04.2024).

En el contexto de esa actuación, para fijar un valor máximo indemnizable de \$406.024.128,51 se estimó que se trata de dos fracciones frente con frente a la ruta n° 1, que en total suman 25,1498 has., y que se encuentran ubicadas sobre la zona industrial, siendo susceptibles de generar un loteo de aproximadamente 130 lotes de 1250m<sup>2</sup> cada uno, aunque solo 10 tendrían frente al indicado trayecto provincial.

También, se valoraron otras circunstancias, tales como que las parcelas obtenibles representan casi la misma superficie que el parque industrial actual, que, incluso, este no se encuentra edificado en un 100%, su destino no es comercial -por lo que no son comparables con los predios situados al borde de la ruta nacional n° 3- y que un lote de 2.400m<sup>2</sup> en la zona se ofrece a la venta a U\$S 50.000.

A ese monto de U\$S se le aplicaron reducciones del 20% por la escasez de dólares a la fecha de la desposesión (2021) y la baja venta de lotes debido a la situación económica del país en los últimos años; del 35% para dotar a los predios de servicios, del 30% por ganancias y del 20% por gastos varios.

Por tal motivo, se reconoció un valor de U\$S 3.124,95 por cada fracción de terreno de 1250 m<sup>2</sup>, totalizando U\$S406.243,50, que convertido al dólar MEP (venta), arrojó la suma de \$.406.024.128,51 (v. Anexo I, punto C de la aludida acta).

Se sigue de la apuntada relevancia de atender las conclusiones del organismo técnico previsto por el legislador y del análisis realizado de las apreciaciones en tal carácter vertidas, que debe convalidarse la decisión del Grado, al mantenerse dentro del marco de la valuación dictaminada. Me explico.

El art. 14 de la Ley A 1.015 dispone que no habiendo avenimiento, y debiendo el juez decidir la diferencia suscitada entre el expropiado y el expropiante, se debe tener en cuenta las actuaciones y dictámenes del mencionado organismo, por lo que su consideración inicial se impone de manera primordial.

Con la mirada así requerida por el ordenamiento, observo, en primer lugar, la

imposibilidad de adoptar como pauta el valor del bien propiciado por el perito (U\$S55.000 por fracción de terreno).

En autos, no se encuentra cuestionado lo aseverado por la Junta de Valuaciones respecto a la imposibilidad de tomar como referencia el valor de los lotes ubicados a la vera de la Ruta Nacional n° 3, al señalar que mientras estos han permitido habilitar establecimientos comerciales de gran envergadura, los predios resultantes de la tierra expropiada no pueden tener un destino comercial, sino exclusivamente industrial.

La pericia realizada para la tasación del inmueble utiliza dos métodos: el residual y el comparativo.

El residual parte de calcular el valor de la propiedad ponderando su potencial de aprovechamiento. En esto, coincide con lo expresado por la Junta de Valuaciones, pues la divergencia se limita a una diferencia cuantitativamente menor: dos lotes.

En efecto, el auxiliar de la justicia designado en el caso, manifiesta la posibilidad de obtener 132,8 lotes para comercializar, en tanto el organismo estadual consigna un total de 130 predios.

Por su lado, el método comparativo consiste en cotejar el predio a cotizar con un inmueble de características semejantes, por lo que en la forma en que fue aplicado reside el error en que incurre el perito. Ello, siempre que toma como referencia el costo de terrenos ubicados a la vera de la Ruta Nacional n° 3, susceptibles de ser destinados al comercio, incluso de gran envergadura.

Esa sola circunstancia permite advertir que la similitud alegada para su medición no se verifica en términos funcionales ni, consecuentemente normativos, lo que deja sin sustento a la crítica vertida en este sentido por la demandada, al no haber logrado demostrar la impertinencia de valorar las conclusiones del organismo técnico en orden al valor inicial de los lotes: U\$S 50.000.

Dicho esto, corresponde dilucidar el planteo efectuado por dicha parte en torno a la forma en que se llega al precio del suelo, ya que si bien acepta los descuentos realizados en miras de la provisión de servicios (35%), por ganancias esperables (30%) y otros gastos varios (20%), objeta la disminución efectuada del 20% con destino a paliar un eventual “regateo”, por resultar carente de rigor técnico, no constatarse la procedencia de tal alternativa en las demás pruebas agregadas a la causa y resultar improbable que el Estado pueda regatear (v. escrito del 29 de julio de 2025).

Así las cosas, teniendo incluso en cuenta que, por principio, el valor objetivo del bien no debe sufrir disminución ni desmedro alguno y el propietario no debe experimentar

lesión en su patrimonio que no sea objeto de reparación oportuna (cf. Fallos: 268:238, 325, 489, 510; 269:27; 271:198), no logro convencerme respecto a la improcedencia de la rebaja efectuada en un 20%, en atención a la escasez de dólares y la baja venta de lotes debido a la situación económica.

Es que, no puedo desligarme del hecho de que si bien para establecer el valor de la tierra a expropiar se manifestó atender a su posibilidad de fraccionamiento en 130 lotes de 1.250 m<sup>2</sup> cada uno, se adoptó la suma de U\$S 50.000, tomándose como referencia un lote de 2.400 m<sup>2</sup> en el Parque Industrial, es decir, casi el doble de su superficie.

De allí que, en el contexto de la metodología empleada para la determinación del valor indemnizatorio, la reducción cuestionada no pueda reputarse por sí sola arbitraria.

**IX.** Despejadas las críticas expuestas en torno al primer elemento a considerar en el marco del resarcimiento instituido conforme a las prescripciones del art. 12 de la Ley A N° 1015, me aboco a la resolución del segundo agravio formulado por Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C.Y.F.

Al efecto, tengo presente que la nombrada aduce violentada la doctrina legal del Superior Tribunal de Justicia, emergente de los precedentes “Argovis” y “Machín”, tanto al adoptar el tipo de cambio -dólar MEP- para la conversión practicada, como al fijar la tasa de interés desde el dictamen hasta la sentencia, subrayando la insuficiencia de la motivación brindada por el a quo para justificar tales apartamientos.

Pues bien, así puesto el conflicto a dirimir considero que el primer reproche ejercido no puede prosperar. Nuevamente me explico.

A mi entender, no hay obligación legal ni jurisprudencial de realizar la conversión atendiendo al cambio Banco Nación tipo vendedor.

Es que, no obstante ser cierto que el Máximo Tribunal en la causa “Provincia de Río Negro (Ministerio de Gobierno) c/ ARGOVIS S.A. s/Expropiación (Ordinario) s/Casación” (v. sent. n° 74/2022, de fecha 11.10.2022) apreció razonable su aplicación, no es posible obviar que previamente señaló que no existe una única fórmula para liquidar la indemnización establecida (v. 4.6, 2do párrafo).

En este contexto, para determinar el justo valor del bien expropiado debe recurrirse necesariamente a los valores del mercado inmobiliario, los cuales se encuentran expresados en dólares estadounidenses (cfr. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Nro 2. La Plata, Buenos Aires, en autos “G. E. c/ Provincia de Buenos Aires s/ Daños y Perjuicios”, sentencia del 9 de Mayo de 2023, Id SAIJ: SUB0963372), por lo que recién una vez definido ello, debe fijarse el monto final en su equivalente en

moneda de curso legal.

El propósito es reparar un valor patrimonial, razón por la cual la suma de dinero a pagar debería permitirle al expropiado restituir su patrimonio mediante la adquisición de otro inmueble de similares características.

Frente a esa exigencia en amparo del derecho de propiedad, la circunstancia de que al tiempo de actuación de la Junta de Valuaciones (abril/2024) los créditos hipotecarios iban preferentemente unidos al valor del dólar MEP -cfr. el indicado precedente, y los términos de la Res. 7985 del BCRA que el 27 de marzo de 2024 suspendió el acceso al mercado de cambios oficial para la compra de dólares destinados a la adquisición de inmuebles con crédito hipotecario, por lo que debía recurrirse al mercado financiero, o sea, dólar MEP-, determina que no basta con alegar el precio mayor otorgado a la moneda estadounidense por el Banco de la Nación Argentina para objetar lo dictaminado al respecto por el organismo provincial. Es que, indudablemente, esto respondió a una necesidad pública de restringir el acceso al dólar oficial, por la falta de liquidez de dicha moneda en las arcas públicas.

Resuelto lo que antecede, corresponde atender el reproche ejercido por la demandada con fundamento en el precedente “Machín” del Superior Tribunal de Justicia contra la decisión del a quo de aplicar sin solución de continuidad el 8% anual desde la fecha del dictamen (11.04. 2024) hasta la sentencia.

Su examen demanda tener en cuenta que a criterio del sentenciante debe corregirse la distorsión que se genera al actualizarse el monto de \$487.629.428,37 conforme esa doctrina legal. Ello así porque la suma resultante de esa operatoria, \$1.026.150.302,03, convertida a dólares al tipo vendedor del Banco Nación Argentina (\$1.200) se traduciría en U\$S 855.125,25, lo que implicaría un incremento en esa moneda de U\$S 397.232, 36 (v. punto III.1 de la sentencia n° 2025-D-17).

Desde esa perspectiva cabe evaluar que mientras para la expropiada ello importa una desviación que infringe palmariamente tanto su derecho de propiedad como el de defensa en juicio (v. escrito de fecha 29 de julio de 2025), para la provincia expropiante, la firma en cuestión pretende una justicia automatizada con jueces tan solo memoriosos, capaces de recordar sin pensar ni razonar, según sostiene en su contestación del 6 de agosto de 2025.

Puesta en estos términos la controversia a dilucidar en el procedimiento recursivo, entiendo que asiste razón tan solo parcialmente a la recurrente. Una vez más me explico.

Las acciones regulares del Estado, en cualquiera de sus órdenes (nacional, provincial o municipal) que conllevan una privación de la propiedad o lesión de sus atributos esenciales, son indemnizables –entre otros- bajo el instituto de la expropiación, de la servidumbre administrativa, de la ocupación temporánea o, en su caso, de la responsabilidad estatal por su actividad lícita (cfr. CSJN en autos “Mercau, María del Rosario y otro c/Municipalidad de Merlo s/acción contencioso administrativa”, sent. del 20.02.2024; Fallos: 347:18).

En este contexto, la indemnización importa una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al expropiado en aras a la utilidad pública (cfr. Maiorano J. L. (1978), La expropiación en la Ley 21.499, Buenos Aires; Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales), bajo una condición esencial: el importe resultante, que tiene por destino retribuir el valor económico de que se vio privado el titular afectado como consecuencia de la expropiación, debe permitirle, de ser posible, adquirir otro bien de similares características a las que poseía aquel inmueble al momento de la desposesión (cfr. CSJN en autos “ADIF SE c/ GCBA s/Expropiación –Servidumbre Administrativa” del 21.10.2021; Fallos: 344:2991).

En ese sentido, en el ámbito de esta Provincia, se tiene dicho que “el principio de “justa indemnización” se satisface cuando es “íntegra, es decir, cuando restituye al propietario el mismo valor económico de que se lo priva y cubre, además, los daños y perjuicios que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación” (Fallos: 318:445)”, a lo que se acotó que “el valor objetivo del bien no debe sufrir disminución ni desmedro alguno y el propietario no debe experimentar lesión en su patrimonio que no sea objeto de reparación oportuna” (cf. Fallos: 268:238, 325, 489, 510; 269:27; 271:198).

Esas premisas se hallan unidas a la idea de que la indemnización no es un crédito contra el Estado, sino un recaudo constitucional previo a la transferencia del dominio, por lo que no solo debe ser justa e íntegra sino que -necesariamente- debe ser previa para habilitar la transferencia del dominio al expropiante (cfr. Superior Tribunal de Justicia, en el expediente “Muñoz Gil Jorge Alberto En Autos: Municipalidad se Cervantes c/ Muñoz Manuel y otros s- Expropiación (Ordinario) (Expte N° A-2ro-1513-C9-18) s/ Incidente art. 250 CPCC – Casación”, sent. 52/2025, del 29 de abril del corriente año).

Es así que, tratando de diseñar pautas para su establecimiento, dicho tribunal local sostuvo en autos “Argovis” que, partiendo de lo normado en el art. 13 de la Ley General de Expropiaciones, en cuanto dispone 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 por la Junta de Valuaciones, resulta razonable convertirlos a la moneda de curso legal -para el caso atendiendo el valor del dólar MEP- a la fecha del mencionado dictamen.

Criterio que completó señalando que “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” (cfr. STJRN, en sent. 70/2022 ya citada).

Sin embargo, esa decisión no puede ser trasladada sin más al caso con relación a la tasa de interés a aplicar, si se tiene en cuenta lo advertido por el señor Juez de Grado, y no desconocido ni desvirtuado por la sociedad comercial recurrente, en orden al incremento en dólares que ello significaría (U\$S 397.232,36) respecto de un bien tasado precisamente en esa moneda extranjera.

Ello, sobre todo porque, por principio, la indemnización no puede erigirse como fuente de pérdidas pero tampoco de ganancias para el expropiado (CSJN Fallos 305:1897).

Además, de ser esa divisa la que predomina en el mercado inmobiliario, al apelar la demandada no ha objetado lo apuntado al sentenciar respecto a que no ha sufrido grandes variaciones, en comparación con el peso argentino entre abril/2024 y junio/2025, y a la tasa de interés en ese período.

Por su parte, esa realidad y el hecho de que la propuesta decisoria adoptada en la instancia anterior implique no solo apartarse de la doctrina legal en materia de intereses sino también, y sin una necesidad perentoria e insalvable, del propio método de cálculo, al prorrogar hasta el fallo la oportunidad en que debe realizarse la conversión a la moneda de curso legal, me persuaden de la pertinencia de dejar sin efecto la solución dada al respecto y tan solo no seguir la tasa de interés que emana de la doctrina legal de ese tribunal, en el convencimiento de que el cambio de las circunstancias económicas autoriza la búsqueda de un resultado más justo y ajustado a la finalidad de la Ley 1.015. A esos fines, entiendo válido recurrir a la tasa de interés pasiva para el uso de la justicia que informa el Banco Central de la República Argentina conforme Comunicado P 14.290, en tanto se trata de una herramienta que refleja el costo del dinero para el sistema. Ello, por cuanto, al ser la que los bancos pagan al público por sus depósitos, se adecua menor a la situación que ha vivido el país en los años en que ha transcurrido el litigio de autos.

En función de lo dicho, propondré al Acuerdo hacer lugar parcialmente al recurso articulado por Pesquera San Pablo Apóstol y, en consecuencia, disponer que la suma



fijada por la Junta de Valuaciones al 11 de abril de 2024, esta es, \$ 487.629.428,37, devengará desde esa fecha y hasta el dictado del fallo de primera instancia intereses conforme a la tasa pasiva Banco Central de la República Argentina. En cuya virtud, se establece el monto indemnizatorio -y, por ende, a abonar por la Provincia de Río Negro- conforme las pautas fijadas en la sentencia que en este sentido se modifica, en la suma de \$ 667.697.063,75, y desde allí en más y hasta el efectivo pago, la determinada por el Grado para ese período.

**X.** En tercer lugar, la referida firma comercial impugnó la orden de que se abone tan solo la mitad del alambrado sobre la base de que la instalación se comparte con el predio lindero.

En el particular, explica que los mil setecientos metros reclamados responden a la necesidad de separar la servidumbre de acueducto y paso constituida solo por causa de la expropiación como así también para dividir el campo en su límite sur (v. expresión de agravios del 29 de julio de 2025).

En respuesta, el 22 de agosto de 2025, la Provincia le imputa incurrir en una falencia argumentativa, por falta de crítica concreta y razonada.

La queja suscitada en orden a los daños directos, derivados del costo del tendido del alambrado, no puede prosperar, en tanto Pesquera San Apóstol San Pablo no se encuentra autorizada a demandar en este proceso, y en tal concepto, un reintegro que excede aquello a lo que se halla obligada en su carácter de colindante.

Y ello, aun cuando la actora pudiera resultar eventualmente responsable del cincuenta por ciento por resultar el terreno vecino el expropiado, toda vez que el trámite en curso no se constituye en la vía para requerir dicho reembolso, ni pago anticipado alguno.

Es que, en esencia, no se sería un daño directo, sino de una consecuencia vinculada a un hipotético incumplimiento de las obligaciones propias de las relaciones de vecindad, lo que escapa al objeto de estas actuaciones, conforme las prescripciones del art. 12 de la Ley 1.015.

**XI.** Por último, la sociedad accionada se agravia por la falta de pronunciamiento en relación con la servidumbre de acueducto y paso acordada con la Provincia mediante el convenio celebrado el 7 de octubre de 2021 y presentado en estos autos el 11 de mayo de 2023.

De ahí la importancia de tener en cuenta que, al recurrir, se señala que, no obstante haber solicitado al contestar la demanda que, al momento de inscribirse la transferencia de dominio a favor del expropiante, se ordenara la inscripción de dicha servidumbre, y

pese a que el a quo consideró sus términos en el texto del fallo, luego omitió pronunciarse expresamente al respecto (v. punto 4. en el escrito de fecha 29 de julio de 2025). Asimismo, debe valorarse que la contraria respondió el 22 de agosto de 2025 propiciando su rechazo, en tanto, en su visión, no se trata de una cuestión comprendida en el objeto litigioso, por lo que su tratamiento afectaría el principio de congruencia.

En el marco de ese debate, un examen de las constancias de la causa permite advertir que la inscripción de la servidumbre formó parte de la pretensión defensiva ejercida por la expropiada (v. Punto V de la contestación de demanda de fecha 24 de junio de 2023 y principalmente el punto 4 del petitorio) y que por Resolución N° 2539/2022 MGYC se ratificó en el Convenio celebrado, con fecha 07/10/2021, entre el EN. RE. PA. VI y la Pesquera San Pablo Apóstol SACyF, en el marco de la Ley N° 5366.

Por ese motivo, cabe hacer lugar al planteo impugnatorio articulado por la demandada y disponer que al momento de inscribirse la transferencia de dominio a favor del expropiante, se inscriba la servidumbre de acueducto y tránsito aprobada por Resolución n° 2539/2022 del Ministerio de Gobierno y Comunidad de Río Negro.

**XII.** Finalmente, y en lo que respecta a la instancia recursiva que intenta la actora contra los términos de la condena en costas que le fueron impuestas, invocando las prescripciones del art. 29 de la Ley n° 1.015, corresponde declarar su procedencia, dado que la solución brindada por el Grado no se ajusta a los parámetros de esa normativa. Una vez más me explico.

El pronunciamiento acerca de quién debe hacerse cargo de los gastos generados por el presente proceso exige tener en cuenta el monto indemnizatorio ofrecido por la Provincia (\$1.014.560) y el pretendido por la expropiada \$3.799.946.920, producto de atender la suma reclamada (U\$S3.802.000) convertida a moneda de uso oficial conforme la cotización del dólar MEP (\$999,46).

El precepto legal aplicado por juez de Grado en su resolución y por la actora en su apelación establece que “las costas de juicio de expropiación serán a cargo del expropiante cuando la indemnización exceda de la ofrecida más la mitad de la diferencia entre la suma ofrecida y la reclamada; se satisfarán en el orden causado cuando no exceda de esa cantidad...”.

En virtud de ello, y atendiendo las pautas a ponderar en el supuesto bajo análisis, la línea divisoria para uno u otra alternativa asciende a la suma de \$ 1.900.988.020, resultante de adicionar al monto ofrecido (\$1.014.560) la mitad de la diferencia entre este y el reclamado, esto es \$1.899.973.460 (\$3.799.946.920/2).

Por consiguiente, toda vez que el monto indemnizatorio ha sido fijado en la suma de \$ 667.697.063,75, y por ende no supera el referido parámetro, las costas deben imponerse en el orden causado.

No obsta a lo dicho que la suma ofrecida en tal sentido por la Provincia (\$1.014.560,00) resulte irrisoria si se la coteja con la dictaminada por el organismo dependiente de la propia Provincia, la Junta de Valuaciones, en \$ 406.024.128,51, en la medida en que la pretendida por la expropiada también merece idéntica crítica, aunque en este caso por exceso.

Además, con la aclaración formulada por la accionada al contestar el agravio en estudio, en cuanto a que lo que pretendido habría sido de una suma equivalente al cincuenta por ciento de U\$S 3.800.000 dólares Banco Nación tipo vendedor, introduce un autolimitación que no se condice con la postura defensiva asumida ni con la pretensión reclamativa ejercida, máxime cuando en la oportunidad procesal pertinente indicó su intención de reconvenir (v. movimiento E0004).

Por lo expuesto al resolver cada una de las cuestiones introducidas por las partes, propongo al Acuerdo: **I.** Hacer lugar parcialmente al recurso articulado por la demandada y, en consecuencia, modificar el punto II del resolutorio en revisión, fijando el monto a indemnizar en virtud de la expropiación del bien identificado con nomenclatura catastral 18-1C-004-03 y 18-1C-004-04, la suma de \$ 676.075.462,36 - resultante de sumar al valor del bien expropiado (\$ 667.697.063,75), el monto reconocido como daño directo por alambrado \$ 8.378.398,61-. **II.** Hacer asimismo lugar al planteo efectuado por Pesquera San Pablo Apóstol en lo que respecta a la servidumbre de acueducto y tránsito aprobada por Resolución n° 2539/2022 del Ministerio de Gobierno y Comunidad de Río Negro, y disponer que al momento de inscribirse la transferencia de dominio a favor del expropiante, se anote dicha servidumbre. **III.** Admitir el recurso de apelación formulado por la Provincia de Río Negro contra la condena en costas, e imponer las mismas en el orden causado (art. 29 de la Ley 1.015). **IV.** Ordenar al Grado que, una vez firme la presente, proceda al reajuste de los honorarios profesionales de quienes asistieron en juicio a la demandada conforme al monto de condena dispuesto. **V.** Imponer las costas relativas a esta instancia en el orden causado en función del vencimiento parcial y mutuo (art. 65 del CPCyC). **VI.** Regular los honorarios de los profesionales actuantes por la demandada, doctor Juan Manuel Brusa y María Carolina Gaitán, en el 25% de lo que les sea regulado en la instancia anterior (art. 15 Ley G 2.212). **ASÍ VOTO**

El **Dr. Ariel Gallinger**, dijo:

Adhiero a la solución propuesta por compartir los fundamentos expresados por quien me precede en orden de votación, sufragando en igual sentido. **ASÍ VOTO.**

El **Dr. Gustavo Bronzetti Nuñez** dijo:

Atento la coincidencia de criterio de los Sres. Jueces que me preceden en orden de votación, me abstengo de emitir opinión.

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, en los términos del art. 146 y con los alcances del art. 145 del CPCyC el **TRIBUNAL RESUELVE:**

**I.** Hacer lugar parcialmente al recurso articulado por la demandada y, en consecuencia, modificar el punto II del resolutorio en revisión, fijando el monto a indemnizar en virtud de la expropiación del bien identificado con nomenclatura catastral 18-1C-004-03 y 18-1C-004-04, la suma de \$ 676.075.462,36 -resultante de sumar al valor del bien expropiado (\$ 667.697.063,75), el monto reconocido como daño directo por alambrado \$ 8.378.398,61-.

**II.** Hacer lugar, asimismo, al planteo efectuado por Pesquera San Pablo Apóstol en lo que respecta a la servidumbre de acueducto y tránsito aprobada por Resolución n° 2539/2022 del Ministerio de Gobierno y Comunidad de Río Negro, y disponer que al momento de inscribirse la transferencia de dominio a favor del expropiante, se anote dicha servidumbre.

**III.** Admitir el recurso de apelación formulado por la Provincia de Río Negro contra la condena en costas, e imponer las mismas en el orden causado (art. 29 de la Ley 1.015).

**IV.** Ordenar al Grado que, una vez firme la presente, proceda al reajuste de los honorarios profesionales de quienes asistieron en juicio a la demandada conforme al monto de condena dispuesto.

**V.** Imponer las costas relativas a esta instancia en el orden causado en función del vencimiento parcial y mutuo (art. 65 del CPCyC).

**VI.** Regular únicamente los honorarios de los profesionales actuantes por la demandada, doctor Juan Manuel Brusa y María Carolina Gaitán, en el 25% de lo que les sea regulado en la instancia anterior (arts. 2 y 15 Ley G 2.212).

Regístrese, protocolícese y notifíquese en los términos del art. 120 del CPCyC. Oportunamente, radíquense los autos en la Unidad Jurisdiccional de Origen.

**ARIEL GALLINGER - PRESIDENTE, GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ - JUEZ, MARÍA LUJÁN IGNAZI - JUEZA. ANTE MÍ: MARTÍN CRESPO -SECRETARIO SUBROGANTE.**