



ACUERDO N° 3. En la ciudad de Neuquén, capital de la provincia del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de febrero de dos mil veintidós, en Acuerdo, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia integrada por los señores Vocales doctores Evaldo Darío Moya y Roberto Germán Busamia, con la intervención del señor Secretario Civil Joaquín Antonio Cosentino, procede a dictar sentencia en las actuaciones caratuladas "**PROVINCIA DEL NEUQUÉN c/ BAGNAT, PABLO MARTÍN Y OTROS s/ EXPROPIACIÓN**" (**Expediente JNQC16 N° 518.857 - Año 2017**), en trámite ante la Secretaría Civil.

ANTECEDENTES:

La parte actora -Provincia del Neuquén- y la parte demandada -Sres. Pablo Martín Bagnat, Roberto Bagnat y María de los Ángeles Bagnat- interpusieron recursos por Inaplicabilidad de Ley contra la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y Minería -Sala I- de esta ciudad (fs. 241/251vta.) que modificó la sentencia de grado reduciendo el monto de condena a la suma de \$24.622.400.- con más intereses.

A través de la Resolución Interlocutoria N° 49/21, se declararon admisibles ambos recursos.

El Fiscal General propició que se declare la procedencia del recurso incoado por la actora e inadmisibile el impetrado por la demandada (fs. 357/363).

Firme la providencia de autos y efectuado el pertinente sorteo, se encuentra la presente causa en estado de dictar sentencia. Por lo que este Cuerpo resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES: 1) ¿Resultan procedentes los recursos por Inaplicabilidad de Ley? 2) En su caso ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? 3) Costas.

VOTACIÓN: Conforme el sorteo realizado, a las cuestiones planteadas, el **Dr. Evaldo Darío Moya** dice:



I. Para comenzar el análisis, estimo necesario sintetizar los extremos relevantes de la causa, de cara a los concretos motivos que sustentan la vía casatoria por la que se habilitó esta etapa de revisión extraordinaria.

1. La parte actora -Provincia del Neuquén- inició demanda de expropiación contra los Sres. Roberto Bagnat, Pablo Bagnat y María de los Ángeles Bagnat, como titulares registrales del inmueble identificado como Lote 62-g, parte de los Lotes 26 y 29, NC ..., inscripto bajo matrícula N° ... - Dto. Confluencia, Neuquén, con una superficie de 13,99 has., ubicado en la localidad de Senillosa, por haber sido declarado de utilidad pública mediante Ley N° 2935 del año 2014.

Mencionó la celebración de un convenio de expropiación con la parte demandada mediante el cual, se determinó que la tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones en septiembre de 2015 (\$2.658.100.-) fuera tomada a cuenta de mayor precio, estimando los expropiados el precio justo en \$22.000.000.-. Solicitó la inmediata posesión del inmueble.

2. La parte demandada -Sres. Roberto Bagnat y Pablo Bagnat y Sra. María de los Ángeles Bagnat- contestó demanda allanándose a la expropiación pero controvirtiendo el valor otorgado al inmueble.

Reconoció la suscripción del convenio de expropiación mediante el cual se tasó el bien en la suma de \$2.658.100.- pero mencionó que con posterioridad su parte fue notificada de una nueva valuación del mismo Tribunal por \$6.155.600.- (julio de 2017) sin que la actora se haya expresado al respecto, la que superaba en más de la mitad a la existente, por lo que la demanda debería ser conforme el dictamen vigente.

Estimó, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 35 de la Ley N° 804, el valor del inmueble en U\$S1.399.000.-, para alcanzar el valor real y justo que exige el artículo 17 de la Constitución nacional.



Relató que los valores son expresados en dólares como moneda fuerte por la gran volatilidad de la moneda nacional por el proceso inflacionario, no obstante consignó el monto en pesos al valor del dólar al momento de contestar demanda (\$24.622.400.-) pero sujetó dicho valor a la variación de la moneda y a la prueba pericial a producirse.

Mencionó que, para el caso de que no se aceptara su referencia a valores constantes y la suma en pesos no tuviera relación con el valor real, dejaba planteada la inconstitucionalidad de los artículos 35 y 39 de la Ley N° 804, por quebrantar el principio a una indemnización justa e integral prevista en el artículo 17 de la Constitución nacional.

Planteó también la inconstitucionalidad del artículo 41 de la Ley Expropiatoria, relativo a las costas.

3. La sentencia de primera instancia hizo lugar a la expropiación atento el allanamiento formulado por la parte demandada, destacando que el punto litigioso consistía en determinar el valor del bien expropiado.

Reconoció la existencia del convenio de expropiación que fue aprobado por Decreto N° 689/17 de fecha 07/05/17, donde se estableció como pago a cuenta la suma de \$2.658.100.- y la fecha de la interposición de la demanda como toma de posesión, conforme lo establecido en la cláusula quinta del mismo.

Mencionó que la parte actora no podía desconocer la nueva valuación efectuada por el Tribunal de Tasaciones en el ámbito administrativo, que fuera realizada en mayo/17 (\$6.155.600.-).

Destacó que el inmueble objeto de la litis no era rural, ya que el propio Tribunal de Tasaciones lo consideraba como una fracción en la zona de expansión urbana que permitía urbanizar y para ello utilizaron planillas que permitían tasar



fracciones de terreno que podían ser fraccionadas en inmuebles de menores dimensiones (lotes).

Refirió que la tasación en moneda extranjera aplicada en la contestación de demanda como en la pericia no se encontraba controvertida por la parte actora, como pauta de referencia de moneda fuerte.

Afirmó que ambas pericias técnicas utilizaron el mismo método (determinaron el valor de la mayor fracción mediante el procedimiento de arribar al valor comercial del loteo y realizar el pasaje al block) y eran coincidentes en cuanto a que se trataba de un inmueble urbano y de hectáreas loteables, pero el método utilizado por el Tribunal de Tasaciones no lo consideró suficientemente fundado, por lo que se inclinó por el dictamen pericial.

Concluyó que la pericia estimó el valor del predio en U\$S979.300.- sin lotear, representativo del 29% aproximado del valor de la tierra si estuviese loteada.

Determinó el precio de la indemnización en la suma de \$58.758.000.- equivalente a la conversión en moneda nacional del valor determinado en la pericia (U\$S979.300.-) conforme cotización del Banco de la Nación Argentina (BNA) al día de la sentencia (agosto/19), más intereses desde la fecha de toma de posesión efectivizada con la interposición de la demanda y hasta la fecha de la sentencia, a la tasa pura del 8% conforme las cláusulas 3 y 4 del convenio, y a partir de esa fecha y hasta el efectivo pago a la tasa activa del Banco Provincia del Neuquén S.A. (BPN).

Respecto de las sumas abonadas por el convenio de expropiación (\$2.658.100.-) y tomadas como pago a cuenta, ordenó la conversión de cada pago realizado en su equivalente a dólares al momento de efectuarse a fin de ser computados y descontados (cabe señalar que la Jueza consignó por error la suma de \$2.258.100.- cuando debió decir \$2.658.100.-).



Impuso las costas a la parte actora deviniendo abstracto el planteo de inconstitucionalidad formulado por la parte demandada.

4. La sentencia fue apelada por la parte actora - Provincia del Neuquén-, expresando agravios a fs. 211/219, y por la parte demandada, cuyos agravios obran a fs. 202/209, los que fueron contestados por la contraria a fs. 221/230vta. y fs. 232/235, respectivamente.

5. La Cámara de Apelaciones (Sala I) admitió la apelación de la parte actora y, en consecuencia, redujo el monto de condena a \$24.622.400.- adicionándole intereses conforme la tasa activa del BPN desde la desposesión que se efectivizó con la interposición de la demanda (15/08/17) y descontando las sumas ya abonadas por el convenio de expropiación. Impuso las costas dealzada a la parte demandada vencida (fs. 241/251vta.).

Para así decidir, el voto de la mayoría entendió que la sentencia consideró el valor actual de la tierra, esto es sin que se encuentre loteada, y no se tuvo en cuenta el valor potencial, ya que ambos informes técnicos informaron que el inmueble se encontraba dentro de la zona de expansión urbana de la ciudad de Senillosa (fs. 176vta.).

Consideró que los demandados incumplieron lo previsto por el artículo 35, inciso "3", de la Ley N° 804, ya que el escrito de contestación debía contener el monto preciso que se pretendía y dicha suma resultaba vinculante e inmodificable conforme jurisprudencia que menciona del Tribunal Superior de Justicia -Acuerdo N° 15/15 "Provincia c/ Sorzana"- y no podía estar supeditada a las pruebas del juicio.

Expresó que, al contrario de lo sostenido por la Jueza de grado, la determinación en dólares fue controvertida por la parte actora, y la lógica de la Ley N° 804 no contempla la posibilidad de que el sujeto expropiado pueda formular este



tipo de condicionamientos al momento de expresar la suma pretendida.

Mencionó que en el convenio de expropiación se determinó, seis meses antes, el valor en pesos, por lo que la parte demandada no podía luego al contestar demanda determinar una cifra mayor en dólares. Dijo que conforme lo sostenido por el TSJ en el Acuerdo N° 21/16 "Provincia del Neuquén c/ Carpotas S.A. s/ Expropiación", *"... la correcta interpretación del Art. 35 armoniza con el Artículo 39 que establece que en la sentencia 'no podrá ordenarse una indemnización que sea superior a la reclamada' ..."* .

Por lo tanto, sostuvo que determinada la suma en la contestación de demanda en \$24.622.400.-, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley N° 804, la sentencia debía ajustarse a dicho monto.

Añadió que se mantenía la prohibición de actualización conforme jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), pero al monto determinado conforme el artículo 35 de la Ley Expropiatoria, se debía aplicar los artículos 765 y 766 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC).

En definitiva, redujo el monto de condena a la suma de \$24.622.400.- como límite de acuerdo al principio de congruencia, con intereses a tasa activa del BPN desde la desposesión (15/08/17), debiendo descontarse las sumas abonadas conforme el convenio de expropiación e impuso las costas de la alzada a la demandada vencida.

En su disidencia, la Dra. Pamphile sostuvo que conforme jurisprudencia de la CSJN la cotización en dólares debía ser tomada solo como pauta referencial, especialmente en épocas de fuerte inflación, compartiendo el criterio seguido por la Jueza de grado en relación a las sumas indemnizables y los intereses al 8% en el periodo comprendido entre la



desposesión y la sentencia, desestimando los agravios de la demandada.

6. Disconforme, la parte actora dedujo recurso por Inaplicabilidad de Ley (fs. 298/326), fundado en las causales de los incisos "a", "b" y "d" del artículo 15 de la Ley Casatoria.

Sostuvo que la Cámara habría violado e interpretado erróneamente el artículo 17 de la Ley N° 804 al otorgar la indemnización contemplando el valor potencial del bien y no su valor objetivo, ya que la Cámara *"... considera al inmueble como si en la actualidad revistiera el carácter de urbano, dado que tiene presente una supuesta inversión inmobiliaria y la posible concreción de un Paseo de la Costa de más de 30 km. de extensión que en la actualidad no existe ..."* (fs. 320vta.).

Concluyó que la resolución atacada tomó especialmente en cuenta para otorgar el valor indemnizatorio el otorgado por el perito, lo que llevó a violar y aplicar erróneamente el artículo 17 de la Ley N° 804, dado que tuvo en cuenta un factor excluido expresamente por la norma.

En el marco de la causal del inciso "d" de la Ley N° 1406, afirmó que la sentencia resultaría contraria a la doctrina establecida por el Tribunal Superior en el Acuerdo N° 15/15 "Provincia del Neuquén c/ Sorzana".

Transcribió las consideraciones efectuadas en el fallo acerca del valor indemnizatorio del bien y el artículo 17 de la Ley N° 804, así como la correcta ponderación que debía hacerse en los juicios de expropiación respecto del dictamen emitido por el Tribunal de Tasaciones, concluyendo que la resolución atacada resultaría contradictoria con el precedente citado.

La parte demandada también interpuso recurso por Inaplicabilidad de Ley (fs. 259/292), fundado en las causales de los incisos "b" y "c" del artículo 15 de la Ley N° 1406.



Consideró que la Cámara habría interpretado erróneamente los artículos 35, inciso 3, y 39 de la Ley N° 804 al sostener que la expresión concreta y exacta de la suma que se pretendía implicaba necesariamente el monto de dinero en moneda legal y que era configurativo de la "indemnización reclamada" del artículo 39 como límite cuantitativo de la sentencia.

Refirió que la Alzada interpretaría erróneamente el artículo 722 del CCyC que contempla las deudas de valor y la posibilidad de expresar el valor real en moneda que no sea de curso legal, entendiendo que su parte había dado cumplimiento al artículo 35 al expresar el monto pretendido y su equivalencia a ese momento con la moneda de curso legal, aclarándose que la indemnización pretendida era la que cubriese ese valor expresado y no la equivalencia temporánea al contestar demanda.

Alegó que la Cámara equivocaría su interpretación al sostener que la suma pretendida no podía quedar a las resultas de la prueba del proceso, ya que no se discutía el mayor o menor valor dado al bien objeto de la pericia, sino la expresión monetaria de ese valor, que podía variar cuando la moneda se deprecia.

Mencionó que la interpretación literal realizada por la Cámara, al entender que debía existir identidad nominal en moneda de curso legal entre la indemnización pretendida (artículo 39) y la suma expresada al responder demanda (artículo 35, inciso 3, Ley N° 804), resultaría violatoria del artículo 17 de la Constitución nacional y dicho error era esencial y tenía trascendencia constitucional, por lo que planteó la inconstitucionalidad de los artículos referenciados, ya que la indemnización expropiatoria sentenciada bajo tales límites cuantitativos no alcanzaba a cubrir las exigencias de integralidad, justicia y objetividad



establecidas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN).

Hizo reserva del caso federal.

7. La parte demandada contestó el recurso (fs. 329/338vta.) al igual que la parte actora (fs. 339/342).

8. La Fiscalía General dictaminó acerca de la constitucionalidad de los artículos 35 y 39 de la Ley N° 804 y propició la procedencia del recurso extraordinario de la parte actora (fs. 357/363).

II. Relatados los antecedentes expuestos, corresponde adentrarnos al tratamiento de la cuestión debatida.

En primer lugar, el análisis será abordado desde una de las funciones esenciales asignadas a este Tribunal Superior de Justicia como es la uniformadora de decisiones judiciales.

Esta tarea está encaminada a dar cohesión a las decisiones judiciales como garantía positiva de seguridad jurídica.

En este sentido, la parte actora plantea el apartamiento de la doctrina sentada por este Cuerpo en el Acuerdo N° 15/15 "Provincia del Neuquén c/ Sorzana", respecto de dos cuestiones. Por un lado, en relación a la correcta interpretación del artículo 17 de la Ley N° 804, y, por el otro, respecto del rol asignado a la prueba elaborada por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén.

Asimismo, y como causal de infracción legal, denuncia la violación y errónea interpretación del artículo 17 de la Ley N° 804, por entender que se tuvo en cuenta el informe pericial que contemplaba el valor potencial del inmueble expropiado, expresamente prohibido por dicha norma.

Respecto de este último agravio se dará tratamiento desde la primera cuestión por ser los agravios de idéntico tenor.

En el precedente invocado cuyo apartamiento se denuncia, así como en los Acuerdos posteriores N° 21/16



"Provincia del Neuquén c/ Carpostas S.A.", N° 24/20 "Provincia del Neuquén c/ Romanos" y, recientemente, N° 14/21 "Flores Giménez c/ Provincia del Neuquén", se hizo referencia a las particularidades que reviste el trámite judicial de expropiación, cuyas disposiciones son diferentes pero deben armonizarse con las del Código ritual aplicable en subsidio al trámite, tal como lo dispone el artículo 33 de la Ley N° 804.

Se señaló que dichas normas específicas hacen referencia al contenido de la demanda, de la contestación, las consecuencias que genera su incumplimiento, la sentencia y la imposición de costas.

En ese contexto, se destacó la importancia que reviste la producción de una prueba particular, cual es el informe del Tribunal de Tasaciones, órgano creado por la propia Ley N° 804.

Al respecto, se expuso que el Tribunal de Tasaciones está integrado con un representante del expropiado y su dictamen será insustituible e imprescindible, debiendo ser recabado, incluso de oficio (artículo 37, Ley N° 804).

Así, se mencionó que *"... Comparto el criterio que sostiene la Corte Nacional en cuanto a que para la determinación del valor indemnizatorio debe estarse a las conclusiones del Tribunal de Tasaciones de la Provincia, 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 funda y el grado de uniformidad con que se expiden (Fallos: 292:265; 293:681; 294:209; 297:12; 299:348; 302:1052) ..."* (Acuerdo N° 15/15 "Provincia del Neuquén c/ Sorzana").

Conforme lo señalado en los precedentes invocados, la Jueza podía apartarse de lo informado por el Tribunal de Tasaciones y seguir la pericia efectuada por el perito interviniente, de acuerdo a la vigencia de la valoración de la



prueba conforme la sana crítica, siempre que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiesto en la determinación de los valores.

En atención a lo señalado, se deberá analizar si se ha infringido la doctrina sustentada por este Cuerpo, es decir si la judicatura podía apartarse de lo indicado por el informe del Tribunal de Tasaciones.

En la decisión atacada, la Alzada consideró que tanto la tasación efectuada por el perito (fs. 92/97vta.) como la realizada por el Tribunal de Tasaciones (fs. 111/122) contemplaban el valor objetivo del bien, ubicando el inmueble dentro de la zona de expansión urbana de la ciudad de Senillosa y tasándose como una fracción de terreno que se permite fraccionar en inmuebles menores y confirmó la sentencia de grado, al mencionar que en la misma se determinó *"... el valor de la tierra como se presenta en la actualidad, esto es sin que se encuentre loteada ..."* (fs. 245).

Así, al confirmar la Alzada lo expresado por la Jueza de grado en relación al punto, omitió verificar si en el caso se evidencian hechos reveladores de error u omisión manifiesto en la determinación de los valores que ameritaban apartarse del informe efectuado por el órgano específico.

De la decisión de primera instancia se observa que ambos informes son coincidentes en cuanto a sus hallazgos, salvo la inferior apreciación económica realizada en el pasaje del lote al block.

A tal fin, la Jueza expuso que *"... tanto de la pericia como del informe del Tribunal de Tasaciones, surge que para la determinación del valor del inmueble expropiado, se realiza la valuación del inmueble en block que puede ser loteado, aplicando la reducción correspondiente al gasto del loteo o la infraestructura para la conformación del loteo - como lo identificara la perito-, arribando al valor del metro*



cuadrado de los lotes, ya considerados loteados y haciendo el pasaje del lote al block ..." (fs. 175vta.).

Y siguió diciendo la Jueza que "... un análisis comparativo entre el valor determinado en la pericia y el monto tasado por el Tribunal de Tasaciones, evidencia que en ambos pronunciamientos se arriban a valores muy cercanos de la tierra loteada y su valor unitario por metro cuadrado - loteado- sobre pautas similares (fs. 93vta y 119) ..." (fs. 176, primer párrafo).

Luego, expresó que la diferencia entre las dos tasaciones surgía "... respecto del valor tierra como se presenta en la actualidad, esto es sin que se encuentre loteada ..." (fs. 176vta.).

Así, sostuvo que mientras la perito estimó la infraestructura necesaria para la configuración del loteo entre las 3/4 partes (75%) o las 2/3 partes (66%) del valor comercial final, lo que importa que la mayor fracción tenga un valor aproximado del 29% del valor de la misma fracción ya loteada, el Tribunal de Tasaciones no informó qué porcentaje, pero del cálculo realizado entre el valor tasado y la suma que surge de multiplicar la superficie total por el precio del metro cuadrado, revela que el valor tasado importa el 11,39% aproximadamente del valor de la tierra loteada (cfr. se desprende de fs. 176vta.).

Lo expuesto conduce a indagar si la aparente falta de información acerca del porcentaje utilizado para gastos, es motivo suficiente para ser considerado como revelador de error u omisión manifiesta por parte del Tribunal de Tasaciones que justifique su apartamiento.

Ello, en función de que se trata de un proceso expropiatorio donde lo resuelto por aquel órgano es considerado como una pauta relevante al momento de valorar la prueba y fijar la justa indemnización.



Los señalamientos realizados por la demandada y tenidos en cuenta por la Jueza respecto de los gastos de infraestructura, no constituyen un cuestionamiento técnico atendible respecto de la tasación realizada por el Tribunal, máxime cuando se considera que tales gastos son necesarios para la concreción del negocio inmobiliario, esto es, para que la fracción se encuentre en condiciones de ser vendida en lotes; y, en el presente caso, no hay elementos suficientes que permitan suponer que el inmueble podía factible y razonablemente ser loteado y vendido.

Debe tenerse en cuenta que la propia Ley N° 2935, en su artículo 2, expresó que el objetivo de la expropiación consistía en *"... garantizar la continuidad de los emprendimientos agrícolas y ganaderos -existentes en las tierras citadas-, promover y desarrollar nuevos emprendimientos rurales ..."* y en el artículo 6 dispuso que las fracciones de tierra *"... no pueden ser enajenadas por un término no menor a quince (15) años ..."* y *"... no pueden ser subdivididos o loteados con fines urbanísticos, ni mudar su condición de uso productivo ..."* (fs. 6 y vta.).

Es por ello que las variables tenidas en cuenta para tasar el valor de la tierra en la actualidad, podían modificarse según las circunstancias particulares del inmueble en cuestión.

Es que el método denominado "de lote a bloque" utilizado en diversas oportunidades para establecer un valor del bien expropiado más ajustado al real de plaza, no depende -a tenor de la jurisprudencia de la CSJN- *"... de la efectiva división del inmueble en los hechos, sino de la posibilidad comprobada de aquélla, de su concreta iniciación y del razonable destino del bien a ese fin ..."* (Fallos: 258:179).

Es así que el Tribunal de Tasaciones consideró que *"... El valor total del gasto implementado en la planilla se refiere a un valor por parcela que en este caso se estableció*



en la suma global de \$90.000.- y contempla los servicios básicos de cada lote (desmonte, movimiento de suelos, redes internas de agua ...). [...] El tiempo total considerado para la realización del emprendimiento es el de uso común admitido por la norma y las tasas de interés corresponde al momento de implementar el método ...” (fs. 132/133).

Sin embargo, la Jueza entendió que “... el método aplicado por el Tribunal de Tasaciones no surge suficientemente fundado, por lo que, habré de tomar el valor dado en la pericia ...” (fs. 176vta.).

Se observa que la Magistrada se apartó del dictamen del Tribunal sin dar razones técnicas, simplemente por considerar insuficiente su fundamentación, pero sin concluir que el mismo presentara errores u omisiones relevantes.

En este sentido, la Jueza no podía apartarse arbitrariamente del informe dado por el órgano específico en este especial proceso “por no resultar suficientes”, sin dar argumentos técnicos que avalen su decisión y que desvirtúen con fundamento serio lo allí dictaminado. Máxime cuando dicho dictamen fue suscripto por unanimidad de sus miembros que poseen idoneidad técnica al respecto, se realizó inspección ocular (fs. 118) y fue ratificado por unanimidad de sus integrantes (fs. 132/133).

De lo expuesto, se evidencia que la Alzada al confirmar la sentencia en dicho punto, se apartó del informe técnico sin razones valederas, comprobándose la configuración del vicio denunciado.

En este sentido, cabe aclarar que la situación fáctica resulta similar a la contemplada en los autos “Provincia del Neuquén c/ Sorzana”, ya que ambos procesos expropiatorios se iniciaron por la discordancia respecto del valor del inmueble expropiado y la indemnización perseguida, y lo resuelto en aquel caso constituye una pauta para valorar la prueba y fijar la indemnización en este tipo de procesos.



Consecuentemente, se observa que la sentencia impugnada se apartó de la senda trazada por este Tribunal Superior de Justicia, a la hora de considerar la prueba producida en autos, por lo que corresponde casar la sentencia.

III. Lo dicho guarda relación con el restante motivo casatorio invocado por la parte actora, consistente en la infracción a lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley N° 804.

Entre los fundamentos de su queja, la parte actora adujo que la Cámara interpretó erróneamente el artículo en cuestión, otorgando una indemnización al expropiado que contempla el valor potencial e hipotético del inmueble, ya que tomó en cuenta la valuación efectuada por el perito que consideró su valor potencial al referir que posee aptitud para desarrollar una inversión inmobiliaria y la supuesta concreción del Paseo de la Costa desde la ciudad de Neuquén a Senillosa.

Entendió que sin perjuicio de un eventual desarrollo inmobiliario debido a la zona de expansión urbana que reserva la Municipalidad de Senillosa -que resulta incierto-, la ley excluye las circunstancias hipotéticas futuras que pudiere presentar el inmueble, que sí es tomado en cuenta por la Alzada al considerarlo como urbano.

La norma establece que *"... La indemnización solo comprenderá el valor objetivo del bien y de los daños que sean su consecuencia directa e inmediata de la indemnización. No se tomarán en cuenta las circunstancias de carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante ..."*.

Al respecto, dos son las estimaciones importantes obrantes en autos acerca del valor objetivo del bien sujeto a expropiación.

El informe pericial (fs. 92/97vta.) describe el inmueble como ubicado en el área de expansión urbana de Senillosa, con acceso principal por una calle, continuación de



la Avenida Pascual Puente, cuenta con alumbrado público en parte del inmueble y red eléctrica en aquellas viviendas construidas, dado que el inmueble se encuentra parcialmente ocupado, producto de lo que aparece como una cierta urbanización, y que por "... *Su fácil acceso, su cercanía al río y el entorno la convierten en una zona muy ponderable para el desarrollo urbanístico ...*" (fs. 93).

Utiliza el método indirecto para realizar la tasación determinándose el valor conforme a los metros del terreno en forma global para la inversión inmobiliaria, dada su área de expansión urbana, lo que determinará el valor real del inmueble en el mercado inmobiliario (loteo), aclarando que lo excluye de la consideración de inmueble rural (fs. 93vta.).

Afirma que a los efectos de la determinación del valor, el inmueble tiene visibles ventajas comparativas que aumentan su valor, entre ellas que se encuentra alejado de la Ruta Nacional N° 22 pero de fácil acceso, no sufre contaminación visual, auditiva y ambiental -como aquellos cercanos a la ruta-, concluyendo que "... *El mayor valor se obtiene, no solamente por lo que significa el área natural cercana al río Limay, sino además porque adquiere actual vigencia el proyecto de Paseo de la Costa desde Senillosa hasta Neuquén ...*" (fs. 94vta.), considerando que "... *para la determinación del valor comercial, se debe considerar el mismo como inversión inmobiliaria ...*" (fs. 95).

Luego manifiesta -respecto de la urbanización existente- que a los efectos de la determinación del precio solo se considera la calle principal (continuación de la Avenida Puente), y la posibilidad de la conexión a la red eléctrica existente y que al momento del loteo se debe tener en cuenta espacios verdes, aperturas de calles, servicios, etc., tomando los modelos existentes y aprobados por el municipio se debe considerar un promedio de 20 lotes de 300 metros por hectárea aproximadamente. Considera la



infraestructura para la conformación total del loteo (3/4 o 2/3 partes del valor comercial final) estimando un valor de mercado de U\$S70.000.- (dólares setenta mil) por hectárea, lo que totaliza el valor del inmueble en U\$S979.300.- (dólares estadounidenses novecientos setenta y nueve mil trescientos), equivalente a \$20.075.650.- (pesos veinte millones setenta y cinco mil seiscientos cincuenta) al tipo de cambio del día 26/04/18.

Por su parte, el informe del Tribunal de Tasaciones (fs. 111/122) ubica al inmueble limitando el casco urbano de Senillosa al sur de la Ruta Nacional N° 22, teniendo acceso por una única vía que es una calle rural que conecta toda la zona de chacras con el pueblo.

Refiere que de acuerdo a la inspección realizada dicho bien se encuentra ocupado y subdividido al menos en 10 parcelas, que posee tendido eléctrico existiendo algunas parcelas con medidores y no se observa otros servicios como red de agua o gas.

Menciona que "... en 15 años el inmueble no sufrió modificaciones significativas. Se observa el asentamiento de ocupantes ..." (fs. 113), los que fueron constatados en la inspección realizada.

Indica que el inmueble está ubicado en la zona de expansión urbana y que "... Se ha considerado que el área de expansión de la localidad ... se identifique como sector urbano. Al momento de producirse esta habilitación la misma se deberá adecuar a la zona residencial general de densidad media, incorporando los indicadores correspondientes a dicha zona en su totalidad ..." (fs. 114).

Menciona que utiliza el método comparativo del valor tierra y la planilla que permite arribar a una mayor fracción a partir de antecedentes de ofertas o lotes -Pasaje de lote a block- obteniendo un valor de \$700.- el metro cuadrado para lotes tipo de 300 mts., totalizando un valor de \$11.155.312.-



(pesos once millones ciento cincuenta y cinco mil trescientos doce) las 13,99 hectáreas.

Agregó que dicho valor fue otorgado por unanimidad de sus integrantes y que solamente fue tenido en cuenta el valor de la tierra libre de mejoras y no se tuvo en cuenta la ocupación que mantienen algunos productores sobre áreas del inmueble.

Tanto la Jueza de grado como la decisión confirmatoria de la Alzada sostuvieron que ambas tasaciones consideraron el valor objetivo del bien. Así la Jueza expresó que *"... no puede cuestionarse que la superficie expropiada no configura un inmueble rural. El cuestionamiento formulado por la actora a la pericia en este aspecto, queda desautorizada o sin fundamento frente a las pautas que el propio Tribunal de Tasaciones de la Provincia utilizara para dar la tasación del inmueble. Al respecto me remito a los términos del pronunciamiento obrante a fs. 119, en los que se indica a la fracción cuyo valor es objeto de tasación (la superficie expropiada), como fracción en la zona de expansión urbana que permite urbanizar, y para tal fin se utilizaron Planillas tendientes a tasar fracciones de terreno que pueden ser fraccionadas en inmuebles de menores dimensiones (lotes)..."* (fs. 175).

Luego, la Jueza sostuvo que la diferencia de las dos tasaciones surge *"... respecto del valor tierra como se presenta en la actualidad, esto es sin que se encuentre loteada ..."* (fs. 176vta.).

La perito consideró para realizar la tasación del bien como una inversión inmobiliaria, teniendo en cuenta su cercanía a la Ruta nacional N° 22 y el posible paseo de la Costa que uniría Plottier con Senillosa, estimando los gastos del loteo y en función de ello el valor de la tierra, como si se tratara de un inmueble urbano y con un loteo inminente, aun cuando lo contrario surge de lo acreditado por las imágenes y



la inspección realizada por el Tribunal de Tasaciones (fs. 113).

Por otra parte, la circunstancia que el inmueble se encuentre ubicado en la zona de expansión urbana y pueda identificarse como sector urbano, conforme el plano urbano de la Municipalidad de Senillosa, tal como lo refiere también el Tribunal de Tasaciones (fs. 114), dista mucho de considerarse como una zona urbanizada en la actualidad y por tanto considerarse como un factor de valorización, dado que el destino del inmueble es rural para producción primaria - conforme lo dispone la propia Ley N° 2935-, encontrándose ocupado por algunos productores, tal como surge de la constatación realizada por el órgano provincial (fs. 122).

En función de ello, evaluar la potencialidad del inmueble con perspectiva de un desarrollo urbanístico no contemplado como causa de utilidad pública al dictarse la ley expropiatoria, e incluso encontrándose expresamente prohibido por la misma (artículos 2, 6 y 8, Ley N° 2935) implicaría asignarle valor en función de un hecho hipotético e incierto, no ajustado a la normativa señalada.

De todo ello se sigue que la pericia seguida por las instancias anteriores tomó en cuenta el valor potencial del inmueble, lo que se encuentra expresamente vedado por el artículo 17 de la Ley N° 804.

Se verifica en consecuencia que el fallo en crisis transgrede el artículo 17 de la Ley Expropiatoria, y por lo tanto habrá de casarse en ese aspecto.

Por tales motivos, deberá seguirse el informe del Tribunal de Tasaciones, realizado conforme lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley N° 804, en tanto se refiere al valor objetivo del bien y veda la consideración de ganancias hipotéticas, no encontrándose elementos que permitan apartarse de tal estimación.



IV. Ahora bien, en la tarea de determinar el monto indemnizatorio, corresponde señalar que la indemnización expropiatoria importa una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al expropiado en aras a la utilidad pública, y *"... debe entenderse como el resarcimiento de todo lo necesario para que el patrimonio del expropiado quede en la situación que tenía antes de la expropiación, la que traduce un cambio de valores: el expropiado deja de ser propietario de la cosa o bien objeto de la expropiación y se convierte en titular de una suma de dinero ..."* (Fallos: 329:5467).

La Constitución nacional exige el pago previo de la indemnización (artículo 17) que debe ser justa, actual e íntegra (cfr. Fallos: 268:112 y 327:2264).

Debe tenerse presente que el principio constitucional de justa indemnización exige la reparación integral del perjuicio sufrido por el propietario, es decir, la restitución a aquél del mismo valor económico de que se lo priva y la cobertura, además, de los daños y perjuicios que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación (cfr. Fallos: 326:2329). Además, ese resarcimiento no puede convertirse en un enriquecimiento indebido para el expropiante ni para el expropiado.

Ello implica que *"... debe reflejar el valor del bien, entendiendo que hay que tener en cuenta la naturaleza y las alternativas del bien expropiado, cuyo valor no siempre refleja aumento -aún en épocas de inflación- sino que a veces disminuye ..."* (Fallos: 268:112).

Por su parte, el artículo 19 de la Ley provincial de Expropiaciones establece que *"... la indemnización debe fijarse en dinero ..."*, es decir, que deberá ser satisfecha en moneda de curso legal.

Para cumplir la exigencia constitucional de justicia, actualidad e integralidad de la indemnización, si bien pueden seguirse numerosos métodos, deben estar condicionados a tener



siempre presente que son meros instrumentos al servicio de la máxima de afianzar la justicia consagrada en el preámbulo y respetar la inviolabilidad de la propiedad prevista en el artículo 17 de la Constitución nacional. Tales instrumentos no están sujetos a un criterio de verdad o falsedad, sino que se validan según un parámetro de utilidad o inutilidad para mantener razonablemente inalterada la reparación debida, de modo que su aplicación evite no solo la confiscación al expropiado, sino también el empobrecimiento o enriquecimiento sin causa (cfr. voto Dr. Rosatti en la causa "U.N.I.R.E.C. c/ Ramos E. Iglesias s/ Expropiación", CSJ 303/2017/CS1).

En función de ello, y el argumento sostenido por la parte demandada en cuanto a la fijación de la indemnización a una moneda estable como lo es la divisa estadounidense, cabe señalar que la misma servirá solo como pauta de referencia, tal como lo ha tomado el perito para realizar el cálculo, pero ese no es el único parámetro a ser contemplado para fijar la indemnización expropiatoria, y es por tal razón que la pretensión de la parte demandada no podrá tener andamiaje.

La indemnización determinada por el Tribunal de Tasaciones fijó el valor del bien con posterioridad a la desposesión, es decir, con un criterio de actualidad, y para asegurar la integralidad de la indemnización y mantener el valor del crédito se ha establecido que devengue intereses hasta el momento del efectivo pago, en tanto "*... el pago de intereses, desde la fecha de ocupación del terreno expropiado, forma parte de la indemnización a que tiene derecho el expropiado ...*" (Fallos: 66:81; 202:316 y 203:409), excluyendo así la incidencia de las vicisitudes propias de los bienes expropiados sobre aquel valor.

Así conforme doctrina sostenida por este Tribunal Superior de Justicia resultara aplicable la tasa activa bancaria que contempla la expectativa inflacionaria y su aplicación permite no sólo compensar la falta de uso del



dinero sino que mantiene incólume el capital de condena (cfr. Acuerdo N° 1590/09 "Alocilla", del registro de la Secretaría de Demandas Originarias).

V. En consecuencia, no habiéndose demostrado errores u omisiones manifiestas en la determinación de los valores que justifiquen apartarse de las conclusiones del dictamen del Tribunal de Tasaciones provincial, corresponde fijar en la suma de \$11.155.312.- la indemnización correspondiente por el bien expropiado.

Habiéndose modificado el monto de capital y en tanto los intereses resultan una obligación accesoria, corresponde determinar la nueva tasa de interés, conforme lo expresado en el acápite anterior.

Ello por cuanto *"... la deuda de intereses tiene siempre el carácter de prestación accesoria y, como tal, no existe sin la preexistencia de una deuda principal ..."* (Diez Picazo, Luis, "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", Madrid, V. 1, Editorial Tecnos S.A., 2ª edición, 1983, V. 1, p. 490).

Así, al monto fijado anteriormente se deberán aplicar intereses de acuerdo a la tasa activa que fija el Banco Provincia del Neuquén S.A. desde la fecha de la toma de posesión, efectivizada por la interposición de la demanda -por no haber sido cuestionada por las partes-, hasta la fecha de su efectivo pago, debiendo descontarse las sumas abonadas mediante la aplicación del convenio de expropiación (\$2.658.100.-) ya que fue aceptado su pago por los expropiados y las mismas fueron efectivamente puestas a su disposición.

VI. Conforme el análisis precedente, deviene innecesario el tratamiento de las restantes causales casatorias interpuestas por la parte demandada respecto a la infracción a los artículos 35 y 39 de la Ley N° 804, así como las inconstitucionalidades planteadas respecto de dichas normas.



Por otro lado y desde los parámetros indicados se advierte que los agravios de la parte demandada respecto de la justa indemnización encuentran respuesta en lo resuelto precedentemente.

VII. De conformidad con lo antes señalado, corresponde casar la decisión impugnada por haber mediado la infracción invocada por la parte actora a la doctrina legal y al artículo 17 de la Ley N° 804, mediante el acogimiento de la apelación intentada por la parte actora y, en consecuencia, revocar -en lo que ha sido materia de agravio- el fallo dictado por la Jueza de grado. En virtud de los elementos invocados anteriormente que resultan suficientes para fundar el nuevo pronunciamiento en los términos del artículo 17, inciso "c", de la Ley N° 1406, recomponer el litigio, haciendo lugar a la acción promovida por la Provincia del Neuquén contra los Sres. Roberto Bagnat, Martín Bagnat y María de los Ángeles Bagnat, fijando la suma \$11.155.312.- como indemnización correspondiente por el bien expropiado, debiendo descontarse las sumas abonadas en virtud del convenio de expropiación aceptado por la parte demandada, con más los intereses determinados.

VIII. A la tercera cuestión planteada, corresponde mantener la imposición de costas de la instancia de origen a la expropiante (artículo 41, primer párrafo, Ley N° 804, modificado por Ley N° 971), y de la segunda instancia a la parte demandada vencida (artículo 41, Ley N° 804) e imponer las de la instancia extraordinaria a la parte demandada a raíz del resultado obtenido (artículo 12, Ley N° 1406, y 68, CPCyC).

IX. En virtud de todas las consideraciones expuestas, propongo al Acuerdo: 1°) Declarar procedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la parte actora (fs. 298/326) y, en consecuencia, casar la sentencia de la Sala I de la Cámara de Apelaciones (fs. 241/251vta.), por haberse



constatado el apartamiento de la doctrina señalada en los considerandos y haber infringido el artículo 17 de la Ley N° 804 -artículo 15, incisos "b" y "d", Ley N° 1406-. 2°) Declarar improcedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la parte demandada (fs. 259/292). 3°) Conforme lo dispuesto por el artículo 17, inciso "c", de la Ley N° 1406, recomponer el litigio haciendo lugar a la apelación interpuesta por la parte actora y, en consecuencia, revocar la sentencia de primera instancia fijando la indemnización en la suma de \$11.155.312.- (pesos once millones ciento cincuenta y cinco mil trescientos doce), debiendo descontarse el pago efectuado y aceptado por la parte demandada como pago a cuenta -\$2.658.100.- (pesos dos millones seiscientos cincuenta y ocho mil cien), con más los intereses fijados en los considerandos. 4°) Mantener la imposición de costas de la instancia de origen a la expropiante vencida (artículo 41, Ley N° 804), y las correspondientes a la Alzada a la demandada vencida e imponer las de esta instancia extraordinaria a la parte expropiada atento el resultado obtenido (artículos 12, Ley Casatoria, y 68, CPCyC). 5°) Regular los honorarios a los letrados intervinientes ante esta etapa casatoria en un 25% respectivamente, de la cantidad que corresponda en su caso, por la actuación en igual carácter conforme oportunamente se regule en primera instancia por la labor en dicha sede (artículo 15, Ley de Aranceles). **VOTO POR LA AFIRMATIVA.**

El Sr. Vocal **Dr. Roberto Germán Busamia** dice: Coincido con los argumentos expuestos por el Dr. Evaldo Darío Moya, así como también con las conclusiones arribadas en su voto. **ASÍ VOTO.**

De lo que surge del presente Acuerdo, oído el Sr. Fiscal General, por unanimidad, **SE RESUELVE: 1°) DECLARAR PROCEDENTE** el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la parte actora (fs. 298/326) y, en consecuencia, **CASAR** la sentencia de la Sala I de la Cámara de Apelaciones (fs.



241/251vta.), por haberse constatado el apartamiento de la doctrina señalada en los considerandos y haber infringido el artículo 17 de la Ley N° 804 -artículo 15, incisos "b" y "d", Ley N° 1406-. **2°) DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la parte demandada (fs. 259/292). **3°)** Conforme lo dispuesto por el artículo 17, inciso "c", de la Ley N° 1406, **RECOMPONER** el litigio haciendo lugar a la apelación interpuesta por la parte actora y, en consecuencia, revocar la sentencia de primera instancia fijando la indemnización en la suma de \$11.155.312.- (pesos once millones ciento cincuenta y cinco mil trescientos doce), debiendo descontarse el pago efectuado y aceptado por la parte demandada como pago a cuenta -\$2.658.100.- (pesos dos millones seiscientos cincuenta y ocho mil cien), con más los intereses fijados en los considerandos. **4°) MANTENER** la imposición de costas de la instancia de origen a la expropiante vencida (artículo 41, Ley N° 804), y las correspondientes a la segunda instancia a la demandada vencida e **IMPONER** las de esta etapa extraordinaria a la parte expropiada atento el resultado obtenido (artículos 12, Ley Casatoria, y 68, CPCyC). **5°) DEJAR SIN EFECTO** las regulaciones de honorarios efectuadas, debiendo adecuarse al nuevo pronunciamiento en la instancia de origen, y regularlos en un 35% por la actuación ante la Alzada y en un 25% por la intervención en esta instancia extraordinaria, de la cantidad que corresponda por la actuación en igual carácter en primera instancia (Leyes N° 804 y N° 971 y N° 1594). **6°) DISPONER** la devolución del depósito efectuado por la parte actora, y la pérdida del oblado por la parte demandada, cuyas constancias surgen de fs. 345/346 (artículo 11, Ley Casatoria). **7°) ORDENAR** registrar y notificar esta decisión y, oportunamente, remitir el expediente al Tribunal de origen.

Dr. ROBERTO G. BUSAMIA - Dr. EVALDO D. MOYA
Dr. JOAQUÍN A. COSENTINO - Secretario