



**ACUERDO N° 14.** En la ciudad de Neuquén, capital de la provincia del mismo nombre, a los siete (7) días del mes de abril de dos mil veintiuno, 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 doctor **JOAQUIN A. COSENTINO**, procede a dictar sentencia en los autos caratulados "**FLORES GIMÉNEZ, LUIS MARÍA y OTRO c/ PROVINCIA DEL NEUQUÉN s/ EXPROPIACIÓN INVERSA**" (**Expediente JNQC15 N° 513.444 - Año 2016**), del registro de la Secretaría Civil.

**ANTECEDENTES:**

I. A fs. 499/529 la demandada -Provincia del Neuquén-, interpone recurso por Inaplicabilidad de Ley, contra lo resuelto por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y Minería -Sala II- de esta ciudad, obrante a fs. 481/490, que -en lo que aquí interesa- modifica parcialmente la sentencia dictada a fs. 417/425, incrementando la indemnización correspondiente a la presente expropiación, la que fija en la suma de \$16.440.300.-, estableciendo que a dicho monto deberá deducirse lo abonado por la demandada, determinando el capital de condena en la suma de \$10.865.3000.-, con más los intereses en la forma y cómputo que allí se determinan.

Conferido el traslado, el Sr. Diego Manuel Flores Giménez lo contesta a fs. 538/542 y a fs. 543/546vta. hace lo propio el Dr. Federico Zannini, invocando el carácter de gestor procesal de los actores, solicitando el rechazo del recurso, con costas.

A fs. 557/559, mediante Resolución Interlocutoria N° 112/20, se declara admisible el recurso deducido.

A fs. 561/563vta. dictamina el señor Fiscal General propiciando la improcedencia del remedio incoado.

Firme la providencia de autos, efectuado el pertinente sorteo, se encuentra la presente causa en estado de



dictar sentencia, por lo que esta Sala Civil resuelve plantear y votar las siguientes:

**CUESTIONES:** a) ¿Resulta procedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley? b) En caso afirmativo, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? c) Costas.

**VOTACIÓN:** Conforme el sorteo realizado, a las cuestiones planteadas, el **Dr. EVALDO D. MOYA**, dijo:

**I.** Para ingresar al análisis que nos convoca, es conducente hacer una síntesis de los extremos relevantes de la causa de cara a los concretos motivos que sustentan la impugnación extraordinaria.

**1.** Es así que a fs. 14/21vta. la Sra. Nora Virginia Gisela Flores Giménez y el Sr. Luis María Flores Giménez, por derecho propio y con patrocinio letrado, promueven demanda de expropiación inversa en los términos de los artículos 55 y 56 de la Ley N° 804 contra la Provincia del Neuquén a fin de que abone el monto que resulte de la pericia que se realice en concepto de indemnización respecto del inmueble identificado como NC ... superficie 70 hectáreas, lote ..., Lote Oficial ..., Sección 1°, Matrícula ... que fue declarado de utilidad pública por la Ley N° 2935, estimando un monto no inferior a U\$S1.100.400.- o su equivalente en pesos al tipo de cambio vendedor utilizado por el Banco Nación al momento del pago, con más sus intereses desde la desposesión, gastos y costas del proceso.

Plantean la inconstitucionalidad de los artículos 35, 39 y 41 de la Ley N° 804.

Solicitan que se analice el valor real y objetivo de los bienes que han sido objeto de expropiación, con más sus intereses.

Exponen que la desposesión se produjo en el año 2003 y que la Ley N° 2935, que declaró de utilidad pública el inmueble mencionado y sujeto a expropiación, fue publicada en



el Boletín Oficial de la Provincia del Neuquén con fecha 16 de enero de 2015.

Dicen que antes del dictado de la mencionada Ley, la Legislatura Provincial emitió la Ley N° 2428 del 5 de junio de 2003, con el objeto expropiar el inmueble para poner en producción tierras con aptitud agrícola destinada a micro emprendimientos, como así también a plan de urbanización municipal. Manifiestan que desde esa fecha el lote fue ocupado por terceros autorizados por la Municipalidad de Senillosa, siendo desde aquélla época -de acuerdo a sus dichos- privados de su posesión.

Relatan que dicho Municipio entregó esas tierras a distintos ocupantes e inicio el procedimiento expropiatorio a través del expediente N° 314.777/04, el que fue desistido por la parte actora en octubre del año 2008.

Que, posteriormente, se inició la expropiación inversa tramitada en autos "Flores Giménez Diego Manuel y otros c/ Provincia del Neuquén y otros s/ Expropiación", la que fue rechazada por considerarse que existió abandono de la expropiación, y que no se dirigió adecuadamente la acción contra el sujeto expropiante.

Exponen que durante el tiempo transcurrido desde el dictado de la Ley N° 2428 -05/06/2003- fecha que indican de desposesión, hasta el momento de iniciarse la presente demanda, terceros no autorizados por los propietarios legítimos han poseído el inmueble con autorización expresa - dicen- de la Municipalidad de Senillosa.

Manifiestan que tal situación fue convalidada a través del dictado de la Ley N° 2935. Dicen que su derecho de goce y uso del inmueble se ha visto menoscabado desde esa fecha.

Destacan que la Ley N° 2935, en su artículo 12, anuló todos los actos administrativos promulgados referidos a las tierras que figuraban en el anexo único de la Ley N° 2428,



pero que no derogó la misma, por lo que -a su criterio-, perduraría el estado de desposesión original.

Exponen que el inmueble se encuentra ubicado de manera estratégica para el desarrollo de cualquier actividad, sea agrícola, ganadera o industrial, que el lote se encuentra virgen de explotación, posee un importante canal de riego que atraviesa todo el inmueble, que es apto para cualquier tipo de parcelamiento o barrio cerrado o club de campo, que cuenta con energía eléctrica y telefonía. Manifiestan que la Provincia del Neuquén fijó el precio de \$5.775.000.- a través del Tribunal de Tasaciones en fecha 24/9/2015, el que no fue aceptado. Que el valor objetivo de la hectárea -según dicen- sería de U\$S15.720.-.

**2.** A fs. 24 se ordena integrar la litis con el litisconsorte necesario activo, el coheredero Diego Flores Giménez, presentándose a fs. 36/37vta. de autos.

Manifiesta que la indemnización debe calcularse según el valor real y objetivo del bien, con más sus intereses desde la fecha de la desposesión.

Adjunta tasación efectuada por martillero público en anterior juicio expropiatorio, tramitado ante el Juzgado Civil N° 6, Expediente N° 419116/10 (cfr. fs. 27/37vta.), determinando el valor por hectárea en U\$S23.000.-, totalizando las 70 hectáreas la suma de U\$S1.610.000.-. Plantea la inconstitucionalidad del artículo 41 de la Ley N° 804.

**3.** A fs. 55/64vta. se presenta la demandada, por apoderado y con patrocinio del Sr. Fiscal de Estado de la Provincia de Neuquén y contesta la acción.

Solicita el rechazo de la demanda por considerar que no se dan los presupuestos que establece el artículo 55 de la citada norma.

Manifiesta que, sin perjuicio de ello, y atento la vigencia de la Ley N° 2935 y el interés del Estado Provincial en llevar a cabo el trámite de expropiación, reconviene en los



términos del artículo 32 y concordantes de la Ley de Expropiación.

Rechaza el monto solicitado por considerar que no se ajusta a lo expresamente establecido en la Ley N° 804 y lo fijado oportunamente por el Tribunal de Tasaciones como objetivo y justo valor indemnizatorio, el que -según expone- fue determinado en la suma de \$5.775.000.- en Reunión N° 371 de fecha 16 de septiembre de 2016 (cfr. fs. 59vta.).

**4.** A fs. 73/75 los actores Nora Virginia Flores Giménez y Luis María Flores Giménez manifiestan que se allanan a la reconvencción efectuada por la demandada en cuanto a la expropiación, y solo respecto a ese punto, manteniendo el resto de las pretensiones expuestas al deducir la demanda.

**5.** A fs. 77/vta. el Sr. Diego Manuel Flores Giménez manifiesta que solo proseguirá con el reclamo del valor real del inmueble expropiado e intereses.

**6.** A fs. 79/vta. emite dictamen el Sr. Fiscal Jefe, quien se pronuncia propiciando la constitucionalidad de las normas impugnadas.

**7.** A fs. 417/425 se dicta sentencia de Primera Instancia.

La decisión de grado precisa que tal como ha quedado trabada la litis, el punto en litigio se circunscribe a resolver el valor del bien expropiado.

Alude a la jurisprudencia del Máximo Tribunal Nacional, que siempre ha sostenido la incolumidad del patrimonio del expropiado, asentándose dicho modo de pensar en la idea del "justo valor" de la pérdida de los bienes sufridos, y de los daños directos de la expropiación.

Sobre el punto, destaca lo considerado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en cuanto a que en materia de juicios por expropiación, la determinación del precio del bien expropiado, como base de la indemnización legal, es tema que reviste carácter técnico.



En dicho orden de ideas, menciona que el Tribunal de Tasaciones determinó inicialmente como monto indemnizatorio la suma de \$5.575.000.-, textual (fs. 422), conforme surge -dice- de las actuaciones administrativas obrantes en el Expediente N° 4300-012455/2015 que corren por cuerda a los presentes (fs. 29) y de la Ley N° 2935 donde se listan los inmuebles a expropiar y se los declara afectados al dominio público y sujetos a expropiación, a fin de garantizar la continuidad de los emprendimientos agrícolas y ganaderos, y promover y desarrollar nuevos emprendimientos rurales.

Luego, refiere la Jueza de grado a la doctrina reiterada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en punto a la importancia relevante del asesoramiento pericial del Tribunal de Tasaciones respecto a la fijación del valor objetivo del bien merced a la competencia de sus integrantes, a los fundamentos desarrollados y a la fuerza probatoria de su asesoramiento, debiendo como regla general, estarse a sus conclusiones, cuando no medien elementos concretamente eficaces o reveladores de error u omisión en la determinación del valor.

Y a la luz de las pautas señaladas, procede a analizar si se encuentra probado el mayor valor que se le pretende asignar al inmueble sujeto a expropiación.

En ejercicio de dicha labor considera relevante la pericial en tasación realizada en autos y el informe emitido por el Tribunal de Tasaciones y que obra agregado a fs. 354/365, que tasa el bien en la suma de \$12.690.550.-.

Que a fs. 321/328 obra el informe del perito, el que es impugnado por la Provincia del Neuquén a fs. 336/338. El tasador arriba a un valor total de la superficie expropiada de U\$S1.050.000.-.

Sostiene que a los fines de determinar el valor de la tierra expropiada, el perito aplica el método de valuación por comparables, conforme lo expone en el ítem "METODO UTILIZADO".



Menciona la Jueza que si bien señala al desarrollar el punto "G)- BIENES COMPARABLES" que "... en todo el corredor se observan lotes de dimensiones aproximadas en consideración (30, 40, 50 Has) ...", luego al responder los puntos de pericia de la demandada -L) a)- indica que no se conoce la comercialización de bienes comparables, en cantidad de hectáreas en la franja; que las ventas son esporádicas y no documentadas y que las operaciones inmobiliarias y ofertas de venta de inmuebles de éstas características sin la intervención del estado no son posibles (inversión en infraestructura).

Por su parte, el Tribunal de Tasaciones, al evacuar la vista conferida por el artículo 37 de la Ley de Expropiaciones, determina la tasación del inmueble en la suma ya indicada de \$12.690.550.-.

El organismo mencionado describe el lote en cuestión conforme las distintas zonas del mismo.

Según lo expuesto, el Tribunal de Tasaciones, por unanimidad, otorga como valor de la tierra, libre de mejoras, sobre el inmueble NC: ... -Lote 65 B Chacra 65, la suma de pesos doce millones seiscientos noventa mil quinientos cincuenta (\$12.690.550.-).

Analiza la Magistrada ambas pericias y entiende que el dictamen del perito tasador designado en autos resulta contradictorio en sus conclusiones, al no realizar la comparación con lotes concretos.

Es por todo lo considerado, que fija judicialmente el precio del inmueble objeto de la presente expropiación, en la suma tasada por el Tribunal de Tasaciones de \$12.690.550.-.

En virtud de ello, condena a la Provincia del Neuquén a abonar a los actores reconvenidos la suma de \$7.115.550.- que surge -dice- de deducir a la suma fijada como valor del inmueble (\$12.690.550.-), la abonada por la Provincia del Neuquén y depositada en autos, de \$5.575.000.- textual (fs.



422 último párrafo)- en 3 cuotas iguales para cada uno de los titulares del inmueble objeto de expropiación, conforme transacción efectuada en sede administrativa, Decreto N° 0688/17 (ver fs. 115/121).

En cuanto al reclamo de intereses, toma como fecha de desposesión el 4 de diciembre de 2014.

Por lo que, establece que la Provincia del Neuquén deberá abonar a los expropiados intereses a la tasa activa sobre el precio de la expropiación desde el 4/12/2014 hasta la fecha del acuerdo transaccional aprobado por Decreto N° 0688/2017 (ver fs. 115/121) por la suma de \$5.575.000.- y sobre el saldo restante del valor de expropiación determinado en \$7.115.550.- hasta la fecha del efectivo pago (cfr. fs. 424).

En punto al planteo de inconstitucionalidad del artículo 41 de la Ley N° 804 lo declara abstracto, atento el modo en que se resuelve, toda vez que el monto que determina la Provincia al reconvenir, resulta más de un 50% inferior al fijado en la sentencia, e impone las costas a la Provincia del Neuquén, conforme lo dispone el artículo 41 primera parte de la Ley N° 804 (modificada por la Ley N° 971).

Los actores apelan la sentencia y expresan agravios a fs. 446/453 y fs. 454/455vta..

**8.** A fs. 481/490 falla la Cámara de Apelaciones, modificando parcialmente la sentencia dictada en Primera Instancia, incrementando la indemnización correspondiente a la presente expropiación, determinando el capital de condena en la suma de \$10.865,300.- con más los intereses, computados en la forma que allí determina.

Entiende dicho Tribunal que comparando ambas tasaciones (perito tasador designado en autos y Tribunal de Tasaciones), ninguna de las dos es completa y que no reflejan, el valor del inmueble expropiado a los efectos de fijar la indemnización pertinente (cfr. fs. 486vta.).





Considera que la tasación obrante a fs. 321/328, presentada en fecha 17 de diciembre de 2017, que fija un valor por hectárea de \$270.000.-, el que multiplicado por el total de hectáreas que conforman el inmueble expropiado arroja una suma de \$18.900.000.- es excesiva y no explica de donde extrae los valores que atribuye al bien. Menciona el informe que toma el valor dólar vigente a la fecha de la tasación (U\$S1 = \$18.-), resultando equivalente en moneda extranjera el monto de U\$S1.050.000.-.

Expone que para arribar a este valor, el perito cataloga la parcela como de tipo rural intensivo, y explica que ha de utilizar los métodos de estudio de mercado local actual y la técnica de bienes comparables homogéneos e igualación de valores venales y/o valor de mercado por el método empírico aplicable a la valoración de predios rurales.

Describe la situación actual de ocupación del inmueble, señala que no cuenta con servicio de luz rural, que tiene agua para riego por acequias, calles perimetrales e internas de ripio en buen estado; en tanto que las redes eléctrica, de gas natural y agua se encuentran aproximadamente a 500 metros y son de fácil acceso.

Que la tasación considera que el lote se encuentra dentro de un corredor productivo, cercano a ciudades, con caminos consolidados y rutas de comercialización; que la tierra está hoy productiva y que la zona es de un avance económico evidente. También destaca la calidad de los suelos: franco arenosos, que permiten todo tipo de cultivos; y que el lote es de fácil acceso.

Y, que el informe finalmente indica que no se conoce la comercialización de bienes comparables, en cantidad de hectáreas en la franja, ya que las ventas son esporádicas, y no documentadas, y que las operaciones inmobiliarias y ofertas de venta de inmuebles de estas características, sin la intervención del Estado, no son posibles.



Menciona que la Provincia del Neuquén impugnó esta tasación y solicitó la intervención del Tribunal de Tasaciones, quien presenta su informe a fs. 354/365, con fecha 23 de abril de 2018.

Luego, indica que el fallo del Tribunal de Tasaciones provincial fija el valor del lote en la suma de \$12.690.550.- monto que considerando el valor dólar vigente a la fecha de la tasación informado por dicho tribunal (U\$S1,00 = \$20,80) equivale a U\$S610.122.-.

Expone que dicho valor surge de asignar cotizaciones diferenciadas a las parcelas que incluye el lote, en tanto se considera que 13 hectáreas se encuentran dentro de la zona de expansión urbana, otorgándole la suma de \$36,93.- por metro cuadrado, y considerando que una hectárea equivale a 10.000 metros cuadrados, el valor por hectárea es de \$369.300.-. En tanto que para las restantes 57 hectáreas, las que califica como área periurbana, se determina la suma de \$13,84.- por metro cuadrado, lo que fija un valor de \$138.400.- por hectárea.

Relata que para arribar al valor final asignado al inmueble, el Tribunal de Tasaciones considera que se trata de un lote que limita con el casco urbano de la localidad de Senillosa, atravesado por el canal de riego, que afecta su superficie en aproximadamente 10 hectáreas, y que tiene servicio eléctrico en cabecera de lote y sobre la calle principal.

Agrega el Tribunal de Tasaciones que se ubicaron inmuebles ofrecidos en venta en la zona, que se corresponden con loteos próximos, obteniéndose valores de \$639.- a \$1.075.- el metro cuadrado, aclarando que siempre se trata de lotes con todos los servicios.

Luego de analizar ambas tasaciones la Cámara entiende que *"...ninguna de las dos es completa y que no reflejan [...]"*



*el valor del inmueble expropiado a los efectos de fijar la indemnización pertinente ...” (fs. 486vta.).*

*Sostiene que “... La tasación realizada en estas actuaciones es excesiva, y no explica el perito tasador de donde extrae los valores que atribuye al bien, en tanto que la realizada por el tribunal oficial peca por defecto, ya que estimo que los valores asignados son bajos, en especial los de la zona periurbana y sobre todo comparando el monto total al que arriba con lo que informa respecto de la venta de lotes de similares características ...” (fs. 487).*

*No obstante, y por todo lo señalado, entiende la Cámara que la tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones está mejor fundada que la de su par técnico, la que “... no explica como arriba a los valores que indica, debiendo entenderse, entonces, que fueron arbitrariamente determinados por el perito ...” (fs. 487).*

*Tiene en cuenta que la ubicación del inmueble permite el fácil acceso a través de la ruta nacional n° 22, que se encuentra cercana -lindando- con el casco urbano de la localidad de Senillosa, a aproximadamente 45 kilómetros de la capital provincial y que no cuenta con servicios (electricidad, gas natural y agua potable), aunque el acceso a estos servicios no es difícil.*

*Asimismo considera que parte del inmueble (10 hectáreas) se encuentra afectado por el canal de riego, que atraviesa el lote y lo divide en dos. De igual modo -dice- que tiene en cuenta la diferenciación que realiza el Tribunal de Tasaciones en áreas de expansión urbana y periurbana, dada la explicación que brinda al respecto; y que el perito tasador de autos ha entendido que todo el inmueble es tierra rural.*

*Luego, entiende apropiado asignar a las trece hectáreas del área de expansión urbana el valor por hectárea propuesto por el Tribunal de Tasaciones (\$369.300.-), por lo*



que para las hectáreas incluidas en esta zona determina un valor total de \$4.800.900.-.

Para el resto del inmueble (57 hectáreas), considera pertinente promediar el valor por hectárea informado por cada tasador lo que arroja la suma de \$204.200.- que multiplicada por 57, totaliza un valor de \$11.639.400.-.

Consecuentemente, concluye que el monto total de la indemnización por el inmueble expropiado asciende a \$16.440.300.-, suma a la que deberá descontarse lo abonado por la Provincia del Neuquén en sede judicial, de acuerdo a lo que surge de la sentencia de grado.

Por lo que la Cámara determina en la suma de \$10.865.300.-, el capital de condena, confirmando el tópico impugnado en punto a la fecha de cómputo de los intereses.

**9.** A fs. 499/529, la demandada -Provincia del Neuquén-, impugna el decisorio por Inaplicabilidad de Ley con fundamento en el artículo 15°, incisos "a", "b" y "d", de la Ley N° 1406.

Expresa que la resolución atacada revestiría gravedad institucional dado que crearía un estado de incertidumbre jurídica que sería inaceptable y contrario a las funciones propias del órgano jurisdiccional, en virtud de que se trataría de una resolución contradictoria -en su opinión- con un precedente análogo de este Tribunal Superior de Justicia, Acuerdo N° 15/15 "Provincia del Neuquén c/ Sorzana".

Además, invoca causales de infracción legal, en tanto -según expone- la Cámara no habría tomado en cuenta el valor objetivo del bien, y se habría inclinado por considerar válido un dictamen pericial impugnado por su parte por no respetar -dice- los preceptos contemplados en la ley de expropiaciones.

Aduce que el valor otorgado en la sentencia se encontraría en contradicción con lo establecido en el artículo 17 de la Ley N° 804, al exponer el fallo que a los fines de determinar la indemnización corresponde tener en cuenta que



"... la ubicación del inmueble permite el fácil acceso a través de la ruta nacional n° 22, que se encuentra cercana - lindando- con el caso urbano de la localidad de Senillosa, a aproximadamente 45 kilómetros de la capital provincial y que no cuenta con servicios (electricidad, gas natural y agua potable), aunque el acceso a estos servicios no es difícil ..."-textual- (fs. 526vta.).

Se queja la impugnante porque considera que ello violaría el mencionado precepto legal, toda vez que la Cámara concedería al expropiado una indemnización que tendría en cuenta el mayor valor que el dictado de la Ley N° 2935.

Concluye respecto de esta causal, que resultaría evidente que el monto indemnizatorio fijado en la sentencia importaría el otorgamiento de un rubro prohibido por la ley.

Finalmente, en el marco del inciso "d" del artículo 15 de la Ley N° 1406, afirma que la decisión resultaría contraria a la doctrina establecida en el Acuerdo N° 15/15 "Provincia del Neuquén c/ Sorzana" y que éste fue dictado dentro de los últimos cinco años.

Transcribe las consideraciones efectuadas en el fallo citado referentes al valor indemnizatorio del bien expropiado y al artículo 17 de la Ley N° 804, como así también aquellas observaciones respecto de la ponderación que en este tipo de procesos debería realizarse respecto del dictamen emitido por el Tribunal de Tasaciones, concluyendo que sería evidente que la resolución atacada resultaría contradictoria con el precedente citado, por lo que se encontraría inmersa en la causal del artículo 15, inciso "d", de la Ley N° 1406.

Manifiesta que formula reserva del caso federal.

**II.1.** Relatados los antecedentes expuestos, se advierte liminarmente que a fs. 543/546vta. se presenta el Dr. Federico Zannini, invocando el carácter de gestor procesal de la Sra. Nora Virginia Gisela Flores y el Sr. Luis María Flores Giménez, a fin de contestar el traslado del recurso de



casación interpuesto por la contraria, lo que fue proveído a fs. 547, despachado favorablemente en los términos y bajo el apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del Código Procesal Civil y Comercial de Neuquén.

En este estadio, se verifica que ha transcurrido el término de 60 días establecido por el código ritual, sin que haya mediado ratificación oportuna de la gestión realizada, ni presentación de los instrumentos que acrediten la personería requerida.

Este Tribunal Superior de Justicia ha sostenido que los únicos legitimados procesalmente para la promoción de una acción judicial en defensa de sus intereses son sus titulares, o bien sus representantes legales o personas facultadas procesalmente para actuar. Los procuradores o apoderados deben acreditar su representación desde la primera gestión que hagan en nombre de sus poderdantes, acompañando la pertinente escritura de poder (artículo 47 del Código Procesal Civil y Comercial), *y en casos urgentes podrá admitirse la comparecencia en juicio sin los instrumentos que acrediten la personalidad, pero si no fueran presentados o no se ratificase la gestión dentro del plazo de sesenta días, será nulo todo lo actuado por el gestor y éste pagará las costas causadas, sin perjuicio de la responsabilidad por los daños ocasionados (cfr. Resolución Interlocutoria N° 229/11 "Todero", del registro de la Secretaría Civil).*

Es decir, la vigencia de la gestión procesal está condicionada al requisito de que se acredite la representación que se invoca o que se produzca la ratificación de lo actuado dentro del plazo determinado (cfr. Palacio - Alvarado Velloso, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Santa Fe, Ed. Rubinzal Culzoni, 1988, Tomo Segundo, p. 470).

En autos, como se mencionó, ha transcurrido el plazo de sesenta días establecido por el artículo 48 del Código Procesal Civil y Comercial de Neuquén, desde la presentación



de fs. 543/546vta. sin que se haya ratificado lo actuado ni acreditado personería jurídica, por lo que el escrito carece de eficacia alguna por falta de intervención de las personas interesadas.

En consecuencia, corresponde decretar de oficio la nulidad de lo actuado por el gestor a fs. 543/546vta. en relación a la Sra. Nora Virginia Gisela Flores y el Sr. Luis María Flores Giménez, teniéndose por no contestado el recurso casatorio, con costas a su cargo (cfr. Resoluciones Interlocutorias N° 196/19 "Rivas" y N° 25/21 "Flores", del registro de la Secretaría actuante).

**II.2.** Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la cuestión traída a revisión a esta instancia extraordinaria.

Cabe destacar que el presente será abordado desde una de las funciones esenciales asignadas a este Tribunal Superior de Justicia, como lo es la uniformadora de las decisiones judiciales.

En relación a dicha función se ha dicho que "... Se ve con claridad la misión política que cumple la casación a través de la unificación de la interpretación, produciendo una cohesión interpretativa en todo el territorio (nacional o provincial, según los casos) que no debe desdeñarse dado que a su vez ello es fuente de seguridad, certeza e igualdad, y por ende equidad ..." (Hitters, Juan Carlos, *Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación*, Bs. As., Librería Editora Platense, Segunda Edición, 2012, p. 169).

Es así entonces que la tarea uniformadora se encuentra encaminada a dar cohesión a las decisiones judiciales como garantía positiva de la seguridad jurídica. Es decir, para evitar la incertidumbre que crea la multiplicidad de interpretaciones jurídicas frente a análogas situaciones fácticas (cfr. Resoluciones Interlocutorias N° 72/10 "Humar" y N° 104/10 "Menavide", del registro de la Secretaría Civil).



En este sentido, la parte recurrente ha invocado el apartamiento de la doctrina sentada en el Acuerdo N° 15/15 "Provincia del Neuquén c/ Sorzana", respecto de dos cuestiones, por un lado, en relación a la correcta interpretación y aplicación del artículo 17 de la Ley N° 804 que allí fuera resuelta; y, por el otro, respecto del rol trascendental asignado a la prueba elaborada por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia en este tipo de proceso, lo cual -en su posición- no habría sido contemplado por la decisión de Alzada.

Asimismo, por las causales de infracción legal, denuncia la violación, interpretación y aplicación errónea de la ley, por conceder al expropiado una indemnización teniendo en cuenta un mayor valor que el dictado de la ley le otorga al bien, infringiendo el citado artículo 17 de la Ley N° 804, al otorgar un rubro prohibido.

En atención al contenido de estos últimos agravios, se dará tratamiento desde la primera perspectiva mencionada, toda vez que los argumentos contenidos en ambas causales son de idéntico tenor.

Tanto en el precedente citado, cuyo apartamiento se denuncia en la impugnación, como así también en los Acuerdos N° 21/16 "Provincia del Neuquén c/ Carpostas S.A." y N° 24/20 "Provincia del Neuquén c/ Romanos, Pablo Alejandro y Otro s/ Expropiación", este Tribunal Superior de Justicia hizo referencia a las especiales características que rigen el trámite judicial de expropiación.

En efecto, se destacó en dichos precedentes que el legislador ha previsto para este tipo de proceso judicial disposiciones especiales diferentes a las del ritual civil, relativas a la demanda, el contenido de su contestación, las consecuencias en caso de incumplimiento de los requisitos legales, la sentencia, imposición de costas y honorarios.





Se hizo hincapié también en que dichas normas procesales específicas tienen como objetivo que el expropiante y expropiado procuren arribar a un acuerdo en la instancia administrativa, a la equidad de las prestaciones, y a que llegado el pleito a la instancia judicial exista mesura en las pretensiones.

En este contexto, se agregó en la decisión la importancia que reviste el informe elaborado por el Tribunal de Tasaciones, en este tipo de procesos a la hora de fijar la justa indemnización.

Así, al respecto se dijo 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) ..."*.

Asimismo, se señaló que *"... la demandada no manifestó observaciones ni impugnó el dictamen del Tribunal de Tasaciones obrante a fs. 281/306 en el marco de este proceso. Y tampoco lo hizo en sede administrativa, limitándose en este último caso a rechazar por insuficiente el monto ofrecido. Tal discrepancia no reviste una impugnación de carácter técnico que revele error u omisión manifiesto en la determinación de los valores, y amerite apartarse de este informe fundamental en el proceso expropiatorio previsto en la Ley 804 ..."* (cfr. Acuerdo N° 15/15).

Como se expresó, se aludió a las especiales características del proceso judicial de expropiación, destacándose en definitiva la finalidad perseguida por la ley, y la reflejada en la normativa adoptada por el legislador.



De lo expuesto se sigue que el precedente señalado por la recurrente, y los posteriores Acuerdos N° 21/16 y N° 24/20, fijaron parámetros específicos a considerar derivados del trámite de expropiación que reviste ciertas particularidades, y que supone que éstas deben armonizarse con las disposiciones generales del ritual que también se aplican al presente.

Entre dichas normas procesales se encuentra la que exige la producción de una prueba específica en la hipótesis de expropiación de inmuebles, esto es el informe que debe ser elaborado por el Tribunal de Tasaciones, órgano creado por la propia Ley N° 804.

Así, de acuerdo a las normas especiales, y a la interpretación que de ellas ha hecho este Tribunal Superior de Justicia, aplicables a este proceso judicial, debe contemplarse en la decisión dicho informe, a raíz de la importancia que el mismo reviste para los presentes.

Ello así, y en atención a lo señalado, la Judicatura podía apartarse de lo indicado en el informe del Tribunal de Tasaciones y seguir la pericia efectuada por el perito oficial, de acuerdo a la vigencia del sistema de valoración de la prueba -sana crítica racional-; pero indudablemente debía ubicar al supuesto de autos como un caso en el que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiesto en la determinación de los valores que ameritaban hacerlo y apartarse de la tasación arrojada por el órgano específico.

Veamos si ello acontece en el caso.

En autos la Alzada compara la tasación del perito obrante a fs. 321/328 y la del Tribunal de Tasaciones cuyo informe se presenta a fs. 354/365 y entiende que ninguna de las dos es completa y que no reflejan -dice- el valor del inmueble expropiado a los efectos de fijar la indemnización pertinente.



Considera que la tasación realizada en estas actuaciones es excesiva, y no explica el perito tasador de donde extrae los valores que atribuye al bien, en tanto que la realizada por el tribunal oficial -a su criterio- peca por defecto, ya que estima que los valores asignados son bajos, en especial los de la zona periurbana y sobre todo -destaca- comparando el monto total al que arriba con lo que informa respecto de la venta de lotes de similares características.

No obstante ello, manifiesta coincidir con lo señalado por la Jueza de grado, en cuanto a que la tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones está mejor fundada que su par efectuada en estas actuaciones, la que no explica como arriba a los valores que indica, debiendo entenderse, concluye, que fueron arbitrariamente determinados por el perito.

Sostiene que a efectos de obtener la justa indemnización que corresponde a los propietarios del lote expropiado no ha de tomar en cuenta el estado actual de ocupación del inmueble, ya que dicha ocupación fue la causa de la expropiación, por lo que ella ni las mejoras han de ser valoradas, considerando entonces -a los efectos de la indemnización- que se trata de tierras vírgenes que no contaban con producción alguna, más allá de su potencialidad para tal actividad.

También toma en cuenta que la ubicación del inmueble permite el fácil acceso a través de la ruta nacional n° 22, que se encuentra cercana -lindando- con el casco urbano de la localidad de Senillosa, a aproximadamente 45 kilómetros de la capital provincial y que no cuenta con servicios (electricidad, gas natural y agua potable), aunque el acceso a estos servicios no es difícil.

Asimismo, considera que parte del inmueble (10 hectáreas) se encuentra afectado por el canal de riego, que atraviesa el lote y lo divide en dos. De igual modo, tiene en



cuenta la diferenciación que realiza el Tribunal de Tasaciones en áreas de expansión urbana y periurbana, dada la explicación que brinda al respecto; y siendo que el perito tasador de autos ha entendido que todo el inmueble es tierra rural.

Por todo ello, considera apropiado asignar a las trece hectáreas del área de expansión urbana el valor por hectárea propuesto por el Tribunal de Tasaciones (\$369.300.-), por lo que para las hectáreas incluidas en esta zona determina un valor total de \$4.800.900.-.

Luego, para el resto del inmueble (57 hectáreas), entiende pertinente promediar el valor por hectárea informado por cada tasador, lo que arroja la suma de \$204.200.- que multiplicada por 57, eleva el monto a \$11.639.400.-.

Consecuentemente, concluye que el monto total de la indemnización por el inmueble expropiado asciende a \$16.440.300.-.

De lo expuesto, se evidencia que la Alzada se aparta del informe técnico sin razones valederas, lo que redundará en la configuración del vicio denunciado.

Ello así, toda vez que la conclusión dada en la sentencia ignoró que, para apartarse de las conclusiones del Tribunal de Tasaciones, debía expresar refutaciones de índole técnica, no discrecional como se observa en el caso, y señalar los errores u omisiones que habrían incidido en sus afirmaciones. Más aún cuando la discordancia surge entre un informe técnico específico, propio de las características particulares del presente proceso expropiatorio, y la prueba pericial realizada en la causa.

Empero, en el decisorio impugnado se descalifica el dictamen del Tribunal de Tasaciones tildándolo de que peca por defecto, por estimarse que los valores asignados son bajos, sin exponer los argumentos que demuestren objetivamente el error grave u omisión que autoricen su descalificación como tal; en especial si se repara en la decisión discrecional de



considerar parcialmente lo allí dictaminado -para las trece hectáreas del área de expansión urbana- y apartarse del informe para el resto de la superficie expropiada (57 hectáreas), sin argumentos que validen tal decisión.

Consecuentemente, se observa que la sentencia impugnada se ha apartado de la senda fijada por este Tribunal Superior de Justicia, a la hora de considerar la prueba producida en autos.

Esta circunstancia implica la correcta armonización de las especiales características de un trámite judicial regulado por un capítulo específico de la Ley N° 804 -título quinto, capítulo segundo-, en donde se presenta la exigencia legal de que el Tribunal de Tasaciones efectúe el informe previsto en el artículo 37 de la Ley N° 804; máxime considerando que el legislador expresamente previó que ello sea "insustituible" e "imprescindible", "debiendo ser recabado incluso de oficio".

A ello se agregan las consideraciones ya efectuadas respecto de su importancia, que surgen del antecedente señalado, en dónde se expresaron las razones por las cuales debe seguirse el informe del Tribunal de Tasaciones, salvo en excepcionales supuestos de hechos reveladores de errores u omisiones manifiestas.

De lo expuesto se sigue que el análisis debió centrarse en la demostración de que el caso de autos evidenciaba un supuesto particular que se enmarcaba en alguna de las excepciones.

Sin embargo, se observa de la decisión en crisis que sin otro argumento más que la comparación entre los valores otorgados por el Tribunal de Tasaciones a fs. 354/365 y los estimados por el perito tasador a fs. 321/328, aduciendo que esta última es excesiva y que la primera peca por defecto, opta por tomar parcialmente como válida la primera, por estimar apropiado -a su criterio- el valor asignado a las



trece hectáreas del área de expansión urbana el valor por hectárea propuesto por el Tribunal de Tasaciones (\$369.300.-), y para el resto del inmueble (57 hectáreas), estima pertinente promediar el valor por hectárea informado por cada tasador, sin efectuar el análisis sobre el último informe del Tribunal de Tasación, en función de los argumentos antes señalados.

Por tal motivo se observa que el *Ad-quem* ha realizado una valoración discrecional de lo dictaminado por el órgano específico y, como tal, la decisión adoptada se presenta infundada, a la luz de la doctrina de este Tribunal Superior de Justicia.

En efecto, no se advierten elementos que permitan apartarse del informe de fs. 354/365, lo que ocurriría si se hubiera concluido que se presentaban hechos reveladores de errores u omisiones en el dictamen en cuestión.

Por lo que la Judicatura no podía apartarse arbitrariamente del informe dado por el órgano específico en este especial proceso, sin dar argumentos técnicos que avalen su decisión y que desvirtúen con fundamento serio lo allí dictaminado.

En este sentido, cabe aclarar que más allá de que el presente proceso se haya iniciado como una expropiación inversa, luego al contestar el traslado los actores se han allanado a la reconvenición por expropiación efectuada por la Provincia del Neuquén, manteniendo su reclamo por un mayor valor del inmueble y los intereses, por lo que la situación fáctica en el punto que aquí interesa resulta similar, toda vez que se trata de procesos expropiatorios en donde se ha procedido a instar el trámite judicial en atención a la discordancia respecto del valor del bien expropiado y la indemnización expropiatoria, y que lo resuelto en aquel caso redundará en una pauta especial al momento de valorar la prueba y fijar la justa indemnización en este tipo de procesos.



**II.3.** Por otra parte, la impugnante también denuncia la violación, interpretación y aplicación errónea de la ley, por conceder al expropiado una indemnización teniendo en cuenta rubros contenidos en la pericia realizada que no serían procedentes de acuerdo al citado artículo 17 de la Ley N° 804.

En atención a lo dicho anteriormente respecto de la constatación del vicio contenido en el artículo 15 -inciso "d"- de la Ley N° 1406, deviene abstracto el tratamiento de las restantes causales casatorias, tanto la denuncia de apartamiento de lo resuelto en el mismo antecedente respecto de la correcta interpretación del artículo 17 de la Ley N° 804 y las de infracción legal, sin perjuicio de que corresponde la consideración de los argumentos esgrimidos en el marco de la recomposición del litigio.

**III.** Aquí corresponde señalar que las partes disienten en torno a lo que ha de considerarse como valor objetivo del bien, a los fines de fijar la justa indemnización.

En principio, cabe destacar que se trataría de un supuesto de subsunción en la norma, es decir, si aquello considerado en la sentencia se condice con el concepto legal de valor objetivo del bien (artículo 17, Ley N° 804), o si -por el contrario- se han contemplado en la indemnización rubros que estarían prohibidos o excluidos por la normativa, en la posición asumida por la actora.

Es decir, si los hechos -en este puntual caso los parámetros contemplados para arribar a una justa indemnización- han tenido una adecuada calificación jurídica y subsunción en los preceptos legales que rigen el conflicto.

El defecto de subsunción opera cuando se arriba a una defectuosa calificación de los hechos, a los que se les aplica una disposición jurídica que no se identifica con la verdadera esencia de éstos, ya sea porque su supuesto legal es otro, o porque se prescinde de esgrimir la regla que conviene



a su contenido (cfr. Hitters, Juan Carlos, *Técnica de los Recursos Extraordinarios y de la Casación*, Bs. As., Librería Editora Platense, Segunda Edición, 2012, p. 273).

En este orden de ideas se advierte que las diversas estimaciones obrantes en autos respecto del valor objetivo del bien sujeto a expropiación, son las siguientes: (i) La estimación efectuada por los actores Sra. Norma Virginia G. Flores Giménez y el Sr. Luis María Flores Giménez al promover la acción en fecha 14/06/16, en la suma de U\$S1.100.400.- o su equivalente en pesos al tipo de cambio vendedor utilizado por el Banco Nación al momento del pago -textual- (cfr. fs. 14); (ii) La estimación efectuada por el coheredero Diego Flores Giménez, adjuntando la tasación efectuada en el anterior proceso de expropiación, Expediente N° 419.116/2010, que tramitara ante el Juzgado Civil N° 6, determinando un valor total por las 70 hectáreas de U\$S1.610.000.- presentada en dichos autos en 26/04/11 (cfr. fs. 27/35); (iii) La primera tasación efectuada por el Tribunal de Tasaciones en Reunión 371 del día 16 de septiembre de 2015, determinando por unanimidad la suma de \$5.775.000.- (cfr. fs. 173, expediente N° 4300-012455/2015); (iv) Una posterior tasación efectuada por el Tribunal de Tasaciones en Reunión celebrada el día 30 de mayo de 2017, en la suma de \$11.020.000.- (cfr. fs. 252 expediente N° 4300-012455/2015; (v) La tasación del perito designado en autos, obrante a fs. 321/328, que arriba a un valor de mercado por hectárea de \$270.000.- lo que totaliza un valor de \$18.900.000.- equivalente a U\$S1.050.000.- al tipo de cambio a la fecha de la presentación -04/12/17-.

El perito indica que tiene en cuenta a los fines de determinar el valor de la tierra expropiada, el método de valuación por "bienes comparables homogéneos" e "igualación de valores venales" y/o "valor de mercado", conforme lo expone en el ítem "METODO UTILIZADO". Y Si bien señala al desarrollar el punto "G)- BIENES COMPARABLES" que "... en todo el corredor se





*observan lotes de dimensiones aproximadas en consideración (30, 40, 50 Has) ...”, al responder luego los puntos de pericia de la demandada manifiesta que “... no se conoce la comercialización de bienes comparables, en cantidad de hectáreas en la franja; que las ventas son esporádicas y no documentadas ...” y “... que las operaciones inmobiliarias y ofertas de venta de inmuebles de éstas características sin la intervención del estado no son posibles (inversión en infraestructura) ...” (fs. 326/327).*

*Asimismo, menciona que el lote en cuestión surge de una expropiación de tierras, que “... pasaron de ser improductivas a ser productivas; por lo que no sólo se produce para el sustento familiar, sino que el excedente permite que puedan vender y tener un pequeño ingreso económico ...” (fs. 323).*

*Detalla que no cuenta con servicios de luz rural, atento el estado jurídico del lote 65b y que la red eléctrica se encuentra a 500 metros, de fácil acceso, lo mismo que la red de gas natural y agua.*

*También expone que toda la zona es de un avance económico evidente.*

*En el punto “h” manifiesta que “... La existencia de ocupantes en este momento y lugar con los trabajos culturales de los parcelarios en tierras agrícolas vírgenes con características genéticas y climáticas que favorecen al cultivo, y factores relativos a la capacidad productiva del suelo, aumentó absolutamente su valor ...” (fs. 326).*

*Agrega que a los efectos de una apreciación del valor de la hectárea “... es ver su posible actual y futuro inmediato como productiva, como residencia habitual, cercanías a ciudades cabeceras tomando como base, servicios cercanos, estructura social y económica, fácil acceso, etc. ...” (punto “j”, fs. 32).*



Tal pericia es impugnada a fs. 336/338, solicitando la demandada nueva vista al Tribunal de Tasaciones.

A fs. 354/365, obra la última tasación efectuada por el Tribunal de Tasaciones en Reunión N° 394 celebrada por unanimidad el 16 de abril de 2018, al serle conferida la vista dispuesta por el artículo 37 de la Ley de Expropiaciones, donde se asigna al inmueble en cuestión, libre de mejoras, un valor de \$12.690.550.-.

Entre los puntos relevantes, el organismo mencionado indica que el lote se ubica limitando con el casco urbano de Senillosa. Que es de forma irregular y que está atravesado por el canal principal de riego afectando la superficie del mismo en aproximadamente 10 hectáreas.

Detalla que el canal divide al inmueble en dos sectores, indicando que hacia el norte del canal se observan la mayor cantidad de parcelas productivas que hacia el sur. Agrega que tiene servicio eléctrico en cabecera del lote y sobre la calle principal.

Describe el lote conforme las distintas zonas del mismo, las que individualiza en área de Expansión Urbana y área Peri Urbana. Indica además que se ubicaron en la zona inmuebles ofrecidos en venta y que se corresponden a loteos próximos a la fracción a tasar, por lo que efectúa con ellos la comparación de los valores de la tierra obteniendo un valor de referencia, sosteniendo que *"... Se parte del valor obtenido de \$/m<sup>2</sup> 550 para lotes tipo de 300 m<sup>2</sup>, concluyéndose en un valor de \$/m<sup>2</sup> 36.93, siendo el valor para las aproximadamente 13 has (sin mensura) \$ 4.800.550. Para el resto de la superficie 57 has aproximadas al norte de la zona de expansión urbana, denominada periurbana, se utiliza la misma planilla de pasaje de lote a block, pero considerándose lotes de superficie mínima permitida según PUA: 10000 m<sup>2</sup>, con lo que se arriba a un valor de \$/m<sup>2</sup> 13.84, siendo el valor para las 57 has de \$ 7.890.000.- ..."* (fs. 364).



Según todo lo que expone, el Tribunal de Tasaciones, por unanimidad, otorga como valor de la tierra, libre de mejoras, sobre el inmueble NC: ... -Lote ... B Chacra ...-, la suma de \$12.690.550.- (pesos doce millones seiscientos noventa mil quinientos cincuenta).

Aclara que para otorgar dicho valor no se tuvo en cuenta la ocupación que mantienen algunos productores sobre áreas del inmueble. Y que en el valor dictaminado se incluyó la superficie ocupada por el canal de riego (10 hectáreas aproximadamente) considerándosela dentro del área periurbana.

Ahora bien, corresponde señalar "... que la indemnización en materia expropiatoria debe entenderse como el resarcimiento de todo lo necesario para que el patrimonio del expropiado quede en la situación que tenía antes de la expropiación, 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).

Así, "... el derecho del sujeto expropiado está delimitado por el valor actual de reposición de aquella propiedad de la que ha sido privado por causa de utilidad pública. Su derecho no es mayor, ni menor a ese valor, y la indemnización "justa" a la que se refiere el artículo 17 de la Constitución Nacional solo se alcanza si se satisface esa proporción ..." (Fallos: 329:5467, considerando 10° del voto del Dr. Lorenzetti).

De acuerdo a la posición asumida por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el importe de la compensación no puede significar un enriquecimiento para el expropiante ni para el expropiado (cfr. Fallos: 315:992).

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, la ley provincial de expropiación establece en su artículo 17 que *"... La indemnización solo comprenderá el valor objetivo del bien y de los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta las circunstancias de carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante. Tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico. Asimismo, el valor de los bienes debe estimarse por el que hubieran tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aún autorizada ..."*.

En tanto, el artículo 19 de la citada norma dispone que *"... La indemnización debe fijarse en dinero, a no ser que expropiante y expropiado convengan en sustituir el total o parte de ella por la realización de trabajo, suministro de material u otra contraprestación ..."*.

Ahora bien, tanto el informe del Tribunal de Tasaciones como el elaborado por el perito oficial, coinciden en ciertas características del inmueble a fin de asignarle valor, como son las ventajas de su ubicación, cercano a ciudades con caminos consolidados y rutas de comercialización, la aptitud de las tierras para la producción agrícola, que es atravesado por el canal de riego, la cercanía al casco urbano de la localidad de Senillosa.

Sin embargo, difieren en cuanto a que la pericia afirma que el lote no cuenta con servicios de luz rural, detallando solo que tiene factibilidad de acceso por encontrarse a 500 mts. de la red eléctrica y que lo mismo sucede con la red de gas natural y agua (fs. 324), mientras que el informe de fs. 354/365 menciona que el inmueble tiene servicio eléctrico en cabecera del lote y sobre calle principal.



Por otra parte, la pericia refiere que la existencia de ocupantes con los trabajos culturales de los parcelarios en tierras agrícolas vírgenes con características genéticas y climáticas que favorecen el cultivo y factores relativos a la capacidad productiva del suelo, aumenta absolutamente su valor; mientras que el informe del Tribunal de Tasaciones desecha tal posibilidad como eventual incremento del valor venal al sostener que *"... para otorgar este valor no se tuvo en cuenta la ocupación que mantienen algunos productores sobre áreas del inmueble ..."* (fs. 365).

En este punto, se destaca que el eventual avance de la urbanización hacia la zona -mencionado por el perito-, aun cuando ello es contrario a lo acreditado a través de las imágenes satelitales, no podría constituir un factor de valorización, toda vez que el destino del inmueble es rural para producción primaria, de acuerdo a la zonificación autorizada por el municipio, por lo que evaluar la potencialidad de ello desde la perspectiva de crecimiento de la zona hacia la urbanización, cuando en la actualidad no se encuentra permitido el desarrollo urbanístico, implicaría asignarle valor en función de un hecho hipotético e incierto que podría no ocurrir, lo cual no se ajusta a la previsión normativa ya señalada.

Finalmente, otro dato decisivo que sella la descalificación de la tasación pericial es que no se desprende de los términos del informe de fs. 321/328 cuáles son los bienes que utiliza en comparación para la determinación del valor en base al método de comparables. Es decir, que de acuerdo a lo manifestado por el propio tasador, no puede precisar los valores del método empírico utilizado en la pericia, y en los cuales dice basarse a los fines de establecer los montos del predio que califica en su totalidad de rural, por lo que las sumas indicadas se presentan sin sustento alguno (cfr. fs. 326/327).



Es por tales motivos que atendiendo al contenido de estos informes y que dado que el elaborado por el Tribunal de Tasaciones agregado a fs. 354/365 considera y funda de forma precisa las variables omitidas por el perito al tasar el inmueble, no se encuentran elementos que ameriten apartarse de su estimación.

De lo expuesto se sigue que deberá entonces seguirse el informe realizado por el Tribunal de Tasaciones, que responde a las pautas legales a fin de determinar el correcto alcance del valor objetivo del bien, conforme al artículo 17 de la Ley N° 804, a fin de fijar la indemnización correspondiente.

En este punto, es importante destacar que la parte expropiada no impugnó el informe del Tribunal de Tasaciones, lo que me aporta un argumento adicional respecto de mi convicción sobre la adecuada solución que se propone al Acuerdo.

Con arreglo a los criterios señalados, corresponde casar el decisorio impugnado por haber mediado la infracción invocada, y en virtud de que los elementos sopesados resultan suficientes para fundar el dictado de un nuevo pronunciamiento en los términos del artículo 17, inciso "c", de la Ley N° 1406, recomponer el litigio, mediante el rechazo de la apelación deducida por la parte actora; en su mérito, revocar -en lo que ha sido materia de agravio- el decisorio de la Cámara de Apelaciones que modifica parcialmente la decisión de grado y fijar en la suma de \$12.690.550.- (pesos doce millones seiscientos novena mil quinientos cincuenta) la indemnización correspondiente por el bien expropiado, monto al que deberá descontarse el pago efectuado y aceptado por la parte actora Sra. Nora Virginia Gisela Flores Giménez y los Sres. Luis María Flores Giménez y Diego Manuel Flores Giménez de \$5.775.000.- (pesos cinco millones setecientos setenta y cinco mil), con más los intereses a tasa activa del Banco Provincia



de Neuquén fijados en la sentencia que han llegado firmes a esta instancia de revisión.

**IV.** En relación a la tercera de las cuestiones planteadas y sometidas a este Acuerdo, corresponde imponer las costas de la instancia de origen y las correspondientes al Tribunal de Alzada a la expropiante (artículo 41, primer párrafo, Ley N° 804, modificado por Ley N° 971); e imponer las costas de esta instancia extraordinaria a la parte expropiada, atento al resultado obtenido (artículo 12, Ley Casatoria, y 68, Código Procesal Civil y Comercial de Neuquén).

**V.** En virtud de ello, propondré al Acuerdo: **1.-** Decretar de oficio la nulidad de lo actuado por el gestor Dr. Federico Zannini a fs. 543/546vta., con costas a su cargo. **2.-** Declarar procedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la parte demandada a fs. 499/529 y, en consecuencia, casar -en el tópico cuestionado- el decisorio de la Cámara de Apelaciones -Sala II- recaído a fs. 481/490, por haberse constatado el apartamiento de la doctrina señalada en los considerandos respectivos -artículo 15, inciso "d", Ley N° 1406-. **3.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 17, inciso "c", de la Ley N° 1406, recomponer el litigio, rechazando la apelación interpuesta por la parte actora y, en consecuencia -en lo que es materia de agravio- confirmar la decisión de Primera Instancia, fijando en la suma de \$12.690.550.- (pesos doce millones seiscientos noventa mil quinientos cincuenta) la indemnización correspondiente por el bien expropiado, monto al que deberá descontarse el pago efectuado y aceptado por la contraria como a cuenta - \$5.775.000.- (pesos cinco millones setecientos setenta y cinco mil)-, con más los intereses fijados en la sentencia que han llegado firmes. **4.-** Ordenar la devolución del depósito obrante en autos según constancia de fs. 553 (artículo 11, Ley Casatoria). **5.-** Imponer las costas de la instancia de origen y las correspondientes al Tribunal de Alzada a la expropiante



vencida (artículo 41, primer párrafo, Ley N° 804, modificado por Ley N° 971); e imponer las de esta instancia extraordinaria a la parte expropiada atento al resultado obtenido (artículos 12, Ley Casatoria, y 68, Código Procesal Civil y Comercial de Neuquén). **6.-** Regular los honorarios de los letrados intervinientes ante la Alzada y en la etapa casatoria en un 30% y un 25%, respectivamente, de lo que les corresponda por su actuación en idéntico carácter en primera instancia (artículos 15 y 29, Ley N° 1594, y 41 -quinto y sexto párrafos-, Ley N° 804, modificado por Ley N° 971). **MI VOTO.**

El señor Vocal doctor **ROBERTO G. BUSAMIA** dice: Comparto las consideraciones formuladas por el doctor EVALDO D. MOYA y la conclusión a la que arriba en su voto, por lo que expreso el mío en igual sentido.

De lo que surge del presente Acuerdo, por unanimidad, **SE RESUELVE:** **1°) Decretar** de oficio la nulidad de lo actuado por el gestor Dr. Federico Zannini a fs. 543/546vta., con costas a su cargo. **2°) Declarar PROCEDENTE** el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la parte demandada a fs. 499/529 y, en consecuencia, **casar** -en el tópico cuestionado- el decisorio de la Cámara de Apelaciones -Sala II- recaído a fs. 481/490, por haberse constatado el apartamiento de la doctrina señalada en los considerandos respectivos -artículo 15, inciso "d", Ley N° 1406-. **3°)** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 17, inciso "c", de la Ley N° 1406, **recomponer** el litigio, rechazando la apelación interpuesta por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la decisión de Primera Instancia, fijando en la suma de \$12.690.550.- (pesos doce millones seiscientos noventa mil quinientos cincuenta) la indemnización correspondiente por el bien expropiado, monto al que deberá descontarse el pago efectuado y aceptado por la contraria como a cuenta -\$5.775.000.- (pesos cinco millones setecientos setenta y cinco mil)-, con más los intereses





fijados en la sentencia que han llegado firmes. **4°) Ordenar** la devolución del depósito obrante en autos, según constancia de fs. 553 (artículo 11, Ley Casatoria). **5°) Imponer** las costas de la instancia de origen y las correspondientes al Tribunal de Alzada a la expropiante (artículo 41, primer párrafo, Ley N° 804, modificado por Ley N° 971); e imponer las costas de esta instancia extraordinaria a la parte expropiada atento al resultado obtenido (artículos 12, Ley Casatoria, y 68 y 279, Código Procesal Civil y Comercial de Neuquén). **6°) Regular** los honorarios de los letrados intervinientes ante el Tribunal de Alzada y en la etapa casatoria en un 30% y un 25%, respectivamente, de lo que les corresponda por su actuación en idéntico carácter en Primera Instancia (artículos 15 y 29, Ley N° 1594, y 41, quinto y sexto párrafos, Ley N° 804, modificado por Ley N° 971). **7°) Disponer** registrar y notificar esta sentencia y, oportunamente, remitir el expediente a origen.

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