



**ACUERDO N° 24.** En la ciudad de Neuquén, capital de la provincia del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de septiembre de dos mil veinte, en Acuerdo, la **Sala Civil** del Tribunal Superior de Justicia integrada con el señor Vocal doctor **EVALDO D. MOYA** y la señora Vocal doctora **MARÍA SOLEDAD GENNARI**, con la intervención del señor Secretario, JOAQUÍN A. COSENTINO, procede a dictar sentencia en los autos caratulados "**PROVINCIA DEL NEUQUÉN c/ ROMANOS, PABLO ALEJANDRO Y OTRO s/ EXPROPIACIÓN**" (**Expediente JNQC13 N° 511.480 - Año 2016**), en trámite ante la mencionada Secretaría.

**ANTECEDENTES:**

La parte actora -Provincia del Neuquén- a través de sus apoderados y con el patrocinio letrado del Fiscal de Estado, deduce a fs. 204/222vta. recurso por Inaplicabilidad de Ley contra el pronunciamiento dictado a fs. 195/199vta. por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y Minería -Sala III- de esta ciudad, que confirmó la sentencia de Primera Instancia, y en lo que aquí interesa, fijó en concepto de indemnización por el bien expropiado la suma de \$6.476.644,60.- (pesos seis millones cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y cuatro con 60/00) más intereses a abonar por la expropiante, imponiéndole a esta última las costas del juicio.

Funda la impugnación en el artículo 15°, incisos "a", "b" y "d", de la Ley N° 1406.

Corrido el traslado, a fs. 226/235vta. contesta la contraria, solicitando se declare inadmisibile la impugnación, y eventualmente improcedente, con costas.

A través de la Resolución Interlocutoria N° 36/19, se admite el recurso deducido en el marco del artículo 5° de la Ley Casatoria.

A fs. 259/260vta. obra dictamen de la Fiscalía General ante el Cuerpo que propicia se declare procedente el recurso incoado por la demandante.

En este sentido, considera que el error del Tribunal de Alzada, al otorgar mayor valor al inmueble en función de posibles futuras construcciones cercanas -las cuales no se observarían como existentes en el material fotográfico agregado a autos-, significaría -dice- agregarle un plus sobre la objetividad legalmente requerida.

Expresa que desde esa perspectiva, tanto la Cámara de Apelaciones como el Juez *a quo*, para establecer el monto indemnizatorio toman en cuentan ganancias hipotéticas, por cuanto se refieren al valor potencial del inmueble, lo que está vedado por el artículo 17 de la Ley N° 804.

Agrega que tal posición no condice con la señalada por el Máximo Tribunal Nacional en punto a que la indemnización debe liberar al expropiado de todo daño y perjuicio mediante un cabal resarcimiento, de modo de no empobrecerlo ni enriquecerlo.

Indica para finalizar que el "valor objetivo" al que se refiere la Ley N° 804, en palabras de la Corte Suprema de Justicia de la Nación implica "... el equivalente en valor plaza y al contado, porque se tiene en cuenta el libre juego de la oferta y la demanda ..."; y que "... el criterio de la objetividad permite, a los efectos de su razonabilidad, ajustarlo en cada caso, no solamente a las cualidades intrínsecas de la cosa expropiada, sino también a las circunstancias de lugar y tiempo' (C.S.J.N., Fallos 237:38; 305:1897)' ..." -textual- (fs. 260vta.).

Firme la providencia de autos y 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:** I) ¿Resulta procedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley? II) En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? III) Costas.

**VOTACIÓN:** Conforme al orden del sorteo realizado, a las cuestiones planteadas la Dra. **MARÍA SOLEDAD GENNARI** dice:

**I.** A fin de dar tratamiento a la cuestión a decidir, estimo necesario efectuar una breve síntesis de los extremos relevantes de la causa.

**1.** La Provincia del Neuquén, a través sus apoderados, promueve la presente acción expropiatoria contra los demandados -Sres. Pablo Alejandro y Fernando Gabriel Romanos- titulares registrales del inmueble ubicado en la localidad de Senillosa, Sección 1º, individualizado como Lote 52, Lote oficial 26, Nomenclatura Catastral: 09-24-078-9758-0000, inscripto bajo la matrícula N° 7943.

Manifiestan que fue declarada la utilidad pública del bien mediante Ley N° 2935, en el año 2014.

Acompañan a la causa convenio de expropiación suscripto entre la actora y los accionados, expresando que el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén, tasó el inmueble en un valor de \$2.693.990.- (pesos dos millones seiscientos noventa y tres mil novecientos noventa) el 16 de septiembre de 2015.

Relatan que los demandados rechazaron el importe señalado, y estimaron como justo precio la suma total de \$10.000.000.- (pesos diez millones), en el marco de los artículos 35 y 39 de la Ley N° 804.

Agregan que no obstante ello, éstos aceptaron el importe ofrecido como pago a cuenta, por lo que la actora

procederá a transferirlo en cuatro depósitos judiciales mensuales y consecutivos.

Refieren asimismo que el convenio fue aprobado por el Decreto N° 2330/15, facultándolos a iniciar el presente trámite.

Afirman que por ello corresponde la inmediata toma de posesión del bien, a cuyo efecto solicitaron se libere el respectivo mandamiento.

Por último, ofrecieron prueba.

**2.** Corrido el traslado pertinente, a fs. 42/47vta. contestan la demanda los Sres. Pablo Alejandro Romanos y Fernando Gabriel Romanos, quienes lo hacen a través de sus apoderados.

En principio, se allanan a la voluntad expropiatoria de la Provincia del Neuquén, y a la toma de posesión de su parte, sin perjuicio de plantear disconformidad respecto del valor asignado al bien.

En función de ello, solicitan se condene a la actora al pago de la diferencia resultante con más sus intereses y costas.

Entre sus argumentos, manifiestan que el bien posee un valor real mucho más elevado. Señalan que en el caso de autos, se trataría de un lote suburbano en Senillosa, apto para el cultivo intensivo, ubicado inmediatamente sobre la margen sur de la ruta nacional N° 22 con una extensión de mil metros (entre la ruta y el río Limay), a una distancia aproximada de 3000 metros del casco urbano de Senillosa, a unos 19 km. de Plottier y a 25 km. de la ciudad de Neuquén.

Agregan que no se beneficia de los servicios urbanos (agua corriente, cloacas, alumbrado público, etcétera) pero sí tiene abastecimiento eléctrico y agua de riego comunal.

Cuestionan asimismo el valor asignado por hectárea, indicando que el valor objetivo de la hectárea en esa zona y

con la potencialidad de la chacra expropiada asciende a u\$12.500.- (dólares estadounidenses doce mil quinientos) por hectárea, lo que totalizan u\$635.375.- (dólares estadounidenses seiscientos treinta y cinco mil trescientos setenta y cinco), que equivalen a \$10.166.000.- (pesos diez millones ciento sesenta y seis mil).

Sostienen que eso es lo que, en realidad, debió ofrecer la expropiante para alcanzar el valor justo y real del bien expropiado, conforme a la Constitución Nacional.

Aducen que la referencia a una moneda extranjera responde a la volatilidad de la moneda nacional dado por el proceso inflacionario, y que si no le es permitido sujetar la pretensión a lo que en más pueda surgir de la prueba pericial a producirse, el remedio para la desprotección en que se lo coloca surge del necesario anclaje a una moneda estable, lo que requieren.

Manifiestan que lo contrario implicaría quebrantar el principio de indemnización justa e integral que garantiza el artículo 17 de la Constitución Nacional, motivo por el que plantean la inconstitucionalidad de los artículos 35 y 39 de la Ley N° 804, porque resultarían inadecuados para la realidad económica del país.

Afirman que el perjuicio subsistirá en la medida de la devaluación operada en el trascurso del proceso.

Asimismo, plantean la inconstitucionalidad de los párrafos primero y segundo del artículo 41 de la Ley de Expropiaciones, relativo a las costas.

Finalmente, ofrecen prueba.

**3.** A fs. 60/61 la accionante contesta el planteo de inconstitucionalidad.

Primeramente, solicita que atento la diferencia en el precio pretendido por los demandados en sede administrativa y -posteriormente- al contestar demanda, se tenga por monto

indemnizatorio requerido, el solicitado por aquéllos en sede administrativa.

A continuación, sostiene que el tiempo que demanda el presente proceso es irrelevante para la determinación del valor del inmueble que los actores ya fijaron expresamente en el acuerdo de fecha 13.11.2015 y en el que los expropiados pudieron determinar libremente el valor que consideraban una justa indemnización.

Manifiesta que en caso de existir un proceso inflacionario, la sentencia podrá eventualmente considerar intereses conforme el real índice de inflación que pudiera existir. Se opone a que el valor del bien pueda actualizarse al momento del dictado de la resolución de la presente causa.

Respecto de la alegada inconstitucionalidad del artículo 41 de la Ley de Expropiaciones, sostiene que éste no obstaculiza el ejercicio efectivo de los derechos de propiedad, defensa en juicio y debido proceso ya que -dice- no comparte la premisa de los demandados, de que sería materialmente imposible la determinación exacta del valor del inmueble.

Manifiesta que la determinación que exige el artículo 35, inciso 3°, de la Ley N° 804, no se refiere a un valor futuro e hipotético del inmueble, sino al valor objetivo del bien al momento de ser expropiado.

**4.** De las constancias de autos surge que las cuotas convenidas en el acuerdo de expropiación acompañado han sido percibidas por los demandados (cfr. fs. 23, 54, 55, 58, 59, 65 y 66), quienes hicieron reserva por los intereses moratorios devengados por el pago fuera de término (fs. 65/65vta.)

**5.** A fs. 171/175vta. se dicta sentencia de Primera Instancia.

Para comenzar, la decisión precisa que la controversia entre los litigantes ha quedado circunscripta a

la fijación de la indemnización que en concepto de justo precio debe percibir la parte expropiada.

Señala que atendiendo a los principios que rigen la materia, en la determinación del valor objetivo del bien expropiado debe respetarse la exigencia constitucional de que aquélla sea justa, o sea que tal valor objetivo represente un equivalente económico lo más ajustado que sea posible al valor real del bien, para que el propietario no sufra menoscabo alguno en su patrimonio.

Refiere a jurisprudencia del Máximo Tribunal Nacional para expresar que las analogías o construcciones doctrinarias intentadas para presentar como constitucional o legal indemnizaciones no justas, estarían en pugna con la protección de la propiedad consagrada en el artículo 17 de la Constitución Nacional.

Considera que a los efectos de resolver adquiere fundamental importancia el informe pericial de tasación, en donde la experta, expuso como puntos a favor: a) su frente da sobre la margen sur de la ruta nacional 22, con autovía de cuatro carriles en construcción; b) se encuentra ubicada a solo 3,5 km del casco urbano de la ciudad de Senillosa; c) la Parcela cuenta con abastecimiento eléctrico y canales de riego para el desarrollo productivo de la zona; d) Zona de desarrollo productivo heterogéneo, contando mayormente con suelos franco arenosos que permiten todo tipo de cultivos intensivos como así también (y hay concretos desarrollos en el lote) la cría a corral de aves de corral, ganado menor y mayor; y que en los últimos tiempos, asimismo, los barrios cercanos se van consolidando.

Señala que la perito concluye que la tasación efectuada asciende a U\$S12.000.- (dólares doce mil) la hectárea, lo que multiplicado por 50,83 ha. arroja la suma de U\$S609.960.- (dólares seiscientos nueve mil novecientos

sesenta). Dicho monto a valor de cambio al día de la pericia, daría como resultado la suma de \$9.277.491,60.- (pesos nueve millones doscientos setenta y siete mil cuatrocientos noventa y uno con 60/100).

Agrega que si bien es cierto que las opiniones de los peritos no resultan vinculantes para el juzgador, cabe asignar a la prueba pericial importancia significativa, puesto que la materia sometida a peritación -por su naturaleza eminentemente técnica- excede los conocimientos propios del Juez, por lo que el apartamiento de sus conclusiones requiere de razones serias, las que no se presentarían en autos.

Por tal motivo, asigna pleno valor probatorio a la tasación realizada por la perito, determinando el quantum indemnizatorio en los presentes en la suma de \$9.277.491,60.- (pesos nueve millones doscientos setenta y siete mil cuatrocientos noventa y uno con 60/100), debiendo abonar la Provincia dentro de los 60 días de quedar firme la planilla de liquidación, la suma de \$6.476.644,60.- (seis millones cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y cuatro con 60/100) -diferencia que resulta de la suma fijada descontado lo ya abonado por la actora- con más un interés a la tasa activa del Banco de la Provincia del Neuquén desde la fecha de interposición de la demanda -el 30.12.2016- (fecha en que debió efectuarse la toma de posesión a favor de la actora según cláusula 5° del Convenio)-dice- y hasta su efectivo pago.

**6.** Apela la actora y a fs. 185/188vta. expresa sus agravios. A fs. 190/193vta. obra réplica de parte de la contraria.

**7.** A fs. 195/199vta. falla la Cámara de Apelaciones. La decisión confirma la sentencia de Primera Instancia.

En su razonamiento, el decisorio refiere al Informe Técnico emitido por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia

del Neuquén realizado en el mes de agosto de 2015, acompañado con la demanda.

Manifiesta que allí, el área donde se encuentra el inmueble surge clasificada como área rural del municipio de Senillosa, destinada a explotaciones intensivas o extensivas, con predominio de la economía rural, agrícola-ganadera, agroindustriales, extractivas, de silvicultura y de conservación ambiental, según el uso del suelo, y más precisamente individualizada como Zona Producción Nivel 2, calificada en el mismo Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la localidad como de producción primaria, con superficies intermedias de hasta 25 has., que en determinados cultivos de frutales pueden compartir similares problemática que el nivel anterior, ello explicitado en las propuestas de proyectos de organización, acopio y necesidad de cámaras frigoríficas.

Agrega que allí se la consideró parcela rural intensiva, y al tiempo de valorar la tierra el organismo lo hizo en \$2.693.990.- (pesos dos millones seiscientos noventa y tres mil novecientos noventa).

Explica el informe que para los inmuebles ubicados en áreas rurales o periurbanas se tuvieron en cuenta valores de oferta de lotes de similares características o éstas fueron homogeneizadas por coeficientes y se trabajó con datos de la base de datos del Tribunal.

Luego, refiere la sentencia que al responder la impugnación a su dictamen la perito destacó que asignarle un valor a las cosas que están en el comercio no es una ciencia exacta; y que las mejoras del predio que constató eran alambre perimetral, alamedas, canales de riego y emparejamiento en su mayor superficie, que el terreno tiene forma regular, con pocos desniveles, tierras mayormente franco arenosas, sistema de riego y drenaje, electrificación rural, su cercanía a un centro poblado y su inmediatez a una ruta nacional pavimentada

constituyen la fracción en una excepcional parcela para actividades agrícolas intensivas como podrían ser viñedos y bodegas, explotación frutihortícola y cría de ganado a corral.

A continuación, manifiestan los magistrados que en el Informe Técnico del organismo provincial emitido al mes de marzo de 2017, se tasa nuevamente el bien en \$6.099.600.- (pesos seis millones noventa y nueve mil seiscientos) se individualizan los usos permitidos del inmueble según el citado código municipal: "En depósitos: productos perecederos y no perecederos. En infraestructura: Depósito de agua. En residencia: Vivienda individual. Además son permitidas: Granjas, Granjas de autoconsumo complementaria a viviendas. Horticultura, Floricultura, Fruticultura. Centro experimental (agropecuaria) en industria artesanal agrícola-granjera" (fs. 134), que cuenta con agua de riego comunal, con factibilidad de acceso al servicio eléctrico, la aptitud del suelo, por ser franco arenoso de baja concentración de componentes sódicos-salinos y con aptitud agrícola, que constata por la presencia de cultivos de especies forrajeras, salicáceas y frutales de carozo y pepita (fs. 138) que en definitiva -dicen los Magistrados- coincide con el análisis de la tasadora judicial, diferenciándose sólo respecto al avance en la construcción de viviendas en los sectores urbano y periurbano cercanos al inmueble, señalando que no ha sido significativo en el tiempo transcurrido entre los años 2003 a 2016, conforme imágenes satelitales que acompaña.

Añade la decisión que no se ha acreditado que el Juez de grado, siguiendo la evaluación de la perito, haya trasladado la incidencia de emprendimientos agrícolas de terceros que existieran en el lugar al valor de tasación; y que por el contrario, el análisis refleja -dice- la debida aplicación de la información obtenida en el mercado con los

factores temporales, subjetivos y materiales que procede integrar en la materia.

Afirma que constituyen elementos objetivos valorables y absolutamente ajenos a cualquier mejora o potencialidad generada por la actividad de terceros, lo informado acerca de la aptitud de la tierra para concretar los desarrollos productivos descritos, la accesibilidad a una ruta, al riego y al servicio eléctrico, la proximidad al área urbana y la consolidación de barrios cercanos, el cercado y mayor emparejamiento de la superficie del inmueble, mientras que el aporte de la obligada al pago es coincidente en los hallazgos, salvo la inferior apreciación económica; y en punto a ello, - agrega- la sustancial diferencia nominal de las tasaciones que emitiera el mismo órgano provincial sin acreditar razones, deja sin asidero al principal argumento de referencia de la recurrente, al quedar desplazada toda posibilidad de otorgarles certidumbre.

Así, con previa cita de jurisprudencia, considera "... la tasación judicial basada en consultas y el valor de venta en el mercado, es decir el método comparativo que denuncia haber utilizado la tasadora, recepta adecuadamente la exigencia legal de que sea real y objetivo, de tal forma de reflejar el impacto económico directo que se produce en el patrimonio del titular de dominio, fuente de su derecho a ser justamente indemnizado, y a su respecto la demandada no ha evidenciado un método de cotejo que exponga que la tasación resulte exorbitante, irrazonable o desproporcionada ..." - textual- (fs. 198vta./199).

Con estos argumentos desecha la apelación deducida.

**8.** A fs. 204/222vta. la parte actora impugna la decisión mediante recurso 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 -dice- la sentencia en crisis violaría el citado artículo 17 de la Ley N° 804, al entender que correspondería tener en consideración lo informado acerca de la *"... aptitud de la tierra para concretar los desarrollos productivos descriptos, la accesibilidad a una ruta, al riego y al servicio eléctrico, la proximidad al área urbana y la consolidación de barrios cercanos, el cercado y mayor emparejamiento de la superficie del inmueble ..."* -textual- (fs. 219).

Se queja la parte impugnante porque concibe que ello violaría y aplicaría erróneamente el mencionado precepto legal, en tanto se tendría en cuenta la aptitud de la tierra para la producción de emprendimientos agrícolas, lo que sería un factor de valorización excluido expresamente por la norma.

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.

**II.1.** Relatados los antecedentes expuestos, corresponde ingresar al tratamiento de la cuestión aquí traída.

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° 72/2010 "Humar" y N° 104/2010 "Menavide", entre otras, del registro de la Secretaría Civil).

En este sentido, la parte recurrente ha invocado el apartamiento de la doctrina sentada en el Acuerdo N° 15/2015 "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 las decisiones de origen.

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 el Acuerdo N° 21/16 "Provincia del Neuquén c/ Carpostas S.A.", este Tribunal Superior de Justicia hizo referencia a las especiales características que rigen el trámite judicial de expropiación.

En efecto, allí se destacó 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 "... Por otro lado, 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° 15/2015).

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, y el posterior Acuerdo N° 21/16, 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, debía contemplarse en la decisión dicho informe producido a fs. 130/146 de estos autos, a raíz de la importancia que el mismo reviste para los presentes.

Ello así, en atención a lo señalado, de modo que el Juez 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-, como lo hizo; pero indudablemente debía recorrer el camino contrario, ubicando 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.

Esta alteración que se pone en evidencia en el proceder argumentativo de la sentencia, arroja como resultado la descalificación del informe técnico sin razones valederas, y redundante en la configuración del vicio denunciado.

Lo expresado permite afirmar que ambas decisiones se han 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, y en donde el legislador expresamente previó que ello sea "insustituible" e "imprescindible", "debiendo ser recabado incluso de oficio".

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

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

Sin embargo, se observa que la propia decisión en crisis contempla que ambos informes son coincidentes en cuanto a los hallazgos, salvo la inferior apreciación económica (cfr. fs. 198), y sin otro argumento más que la comparación entre los valores otorgados por el mismo organismo de fs. 10/18 y el de fs. 130/146, opta por seguir la prueba pericial de tasación, cuando el análisis debió efectuarse indudablemente sobre el último informe del Tribunal de Tasación, en función de los argumentos antes señalados.

Por tal motivo, no se advierten elementos que permitan apartarse del informe de fs. 130/146, lo que ocurriría si se hubiera concluido que se presentaban hechos reveladores de errores u omisiones en el dictamen en cuestión.

En este sentido, cabe aclarar que la situación fáctica en el punto que aquí interesa resulta similar, 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 redundaba en una pauta especial al momento de valorar la prueba y fijar la justa indemnización en este tipo de procesos.

Cabe agregar que el argumento de la demandada relativo al incorrecto encuadre del vicio, aludiendo a que la divergencia en la interpretación de la prueba debió canalizarse a través del artículo 15 -inciso "c"- de la Ley N° 804, no resulta acertado, en tanto como se expresó reviste una pauta especial inherente a este particular proceso que se ha sentado a través del precedente señalado.

De acuerdo a los argumentos reseñados, se comprueba el vicio denunciado, por lo que corresponde casar el decisorio en el tópicó antes indicado.

**II.2.** 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, al tratar la apelación deducida.

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 oferta efectuada por la actora en función del informe de fecha 16/09/2015, agregado a fs. 10/18, que asciende a la suma de \$2.693.990.- (pesos dos millones seiscientos noventa y tres mil novecientos noventa).

(ii) La estimación efectuada por el demandado, oponiéndose al monto ofrecido y reclamando, en virtud de lo normado por el artículo 35 de Ley N° 804 al contestar la demanda, en la suma de \$10.166.000.- (pesos diez millones ciento sesenta y seis mil) equivalentes a U\$s635.375.- (dólares seiscientos treinta y cinco mil trescientos setenta y cinco) tomando como referencia un valor de U\$s12.500.- por hectárea.

(iii) La tasación efectuada por la perito designada en autos, obrante a fs. 89/97vta. que arriba a un valor de

mercado de U\$s12.000.- (dólares doce mil) por hectárea, lo que totaliza un valor de U\$s609.960.- (dólares seiscientos nueve mil novecientos sesenta) equivalentes a \$9.277.491.- (pesos nueve millones doscientos setenta y siete mil cuatrocientos noventa y uno) al tipo de cambio del día 27/10/2016.

Considera que la parcela se encuentra dentro de un predio mayormente nivelado con algunos médanos pequeños, subsistentes en el extremo este del lote, que está provisto de riego por canales y alambrado en todo su perímetro.

Afirma que la zona es de un avance económico evidente, debido a la extensión poblacional de la ciudad de Senillosa y la construcción de la nueva autovía en la ruta Nacional 22.

Asimismo, -dice- que los barrios de la ciudad se extienden desde el este y cada vez más cercanos al predio en cuestión.

Entre los puntos a favor, destaca que: a) su frente da sobre la margen sur de la ruta nacional 22, con autovía de cuatro carriles en construcción; b) se encuentra ubicada a solo 3,5 km del casco urbano de la ciudad de Senillosa; c) la parcela cuenta con abastecimiento eléctrico y canales de riego para el desarrollo productivo de la zona; d) zona de desarrollo productivo heterogéneo, contando mayormente con suelos franco arenosos que permiten todo tipo de cultivos intensivos como así también la cría de aves a corral, ganado menor y mayor. En los últimos tiempos, asimismo, los barrios cercanos se van consolidando (fs. 92).

Ubica además a la parcela como zona área rural, zona de producción nivel 2 Pn y define los usos autorizados y los F.O.S. y F.O.T. máximos.

Refiere, luego, a la aptitud de la tierra y posibilidades de desarrollo, indicando que el potencial productivo es enorme por la buena calidad del suelo, la

dotación suficiente de agua, el acceso a la energía eléctrica, la ubicación frente a una ruta nacional y su superficie total que la hace apta para alternativas de producción capital/intensivas.

Agrega que debe considerarse también que en los últimos tiempos los barrios cercanos se van consolidando, por lo que es dable esperar en un futuro no muy lejano, las tierras puedan cambiar de zonificación a categoría urbana, porque ello solo depende de una decisión del gobierno municipal que viene extendiendo día a día la zona urbana (cfr. 95vta/96).

(iv) El informe del Tribunal de Tasaciones obrante a fs. 130/146, entre los puntos relevantes, establece que el inmueble se encuentra en un área rural de acuerdo al código de planeamiento de la localidad de Senillosa, Zona de Producción Nivel 2 Pn2.

Refiere a los usos permitidos de acuerdo al código citado, y que se trata de un inmueble de forma irregular, que su lado norte presenta un frente de 1 km sobre la ruta nacional 22. Agrega que se desprende del análisis de las imágenes satelitales obtenidas de Google Earth y de la inspección realizada por la asesoría técnica, que el avance en construcción de viviendas en los sectores Urbano y periurbano, cercanos al inmueble en estudio, no ha sido significativo en el tiempo transcurrido entre los años 2003 a 2016.

Refiere que a partir de la Ley 2935, su artículo 6, indica que la fracción una vez adjudicada no puede ser subdividida o loteada con fines urbanísticos ni mudar su condición de uso productivo. También, que no puede ser enajenada por el término de 15 años a partir de su adjudicación.

Señala que el inmueble no consta de servicios salvo el agua de riego comunal, y que tiene factibilidad de acceso al servicio eléctrico.

En el aspecto productivo destaca que el predio se encuentra desmontado aunque no toda la superficie está emparejada y sistematizada, y que se observan cultivos principalmente de especies forrajeras, salicáceas y frutales de carozo y pepita, implantados sobre un suelo franco arenoso de baja concentración de componentes sódicos -salinos y con aptitud agrícola.

Expresa que los dos inmuebles más cercanos al predio en estudio ubicados a la venta al momento de la realización del informe se ofrecen con servicio eléctrico, servicio de agua potable, riego y como aptos para la realización de un desarrollo urbano, lo que indicaría que sus propietarios cuentan con un permiso municipal ya que la zona es área rural para producción primaria y no se permite ningún desarrollo urbanístico.

Señala que durante el lapso comprendido desde la tasación efectuada según la Ley N° 2428 (dic. 2003) a dic. 2016 (13 años) solo se observa desarrollo productivo en la zona, no así un destacable avance de la zona urbana hacia el área de ubicación del predio.

Agrega que no existe obra estatal que haya producido un impacto significativo a la fecha en los valores de mercado.

Bajo estos parámetros de análisis el Tribunal de Tasaciones estima en \$120.000.- (pesos ciento veinte mil) por hectárea, el valor del inmueble libre de mejoras lo que totaliza una suma de \$6.099.600.- (pesos seis millones noventa y nueve mil seiscientos).

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 la perito oficial, coinciden en las características más salientes del inmueble a fin de asignarle valor, como son las ventajas de su ubicación sobre una ruta nacional, la aptitud de las tierras para la producción agrícola, el riego comunal, la cercanía al casco urbano de la localidad de Senillosa.

Sin embargo, conviene precisar que las diferencias entre ambos informes radican básicamente en tres cuestiones: por un lado, la pericia afirma que el lote cuenta con servicios de abastecimiento eléctrico y canales de riego para el desarrollo productivo (fs. 95vta.) mientras que el informe de fs. 130/146 refiere que no cuenta con servicios salvo el riego comunal (fs. 138), y que solo tiene factibilidad de acceso al servicio eléctrico.

Por otra parte, la pericia refiere que los barrios cercanos se van consolidando, por lo que a su entender es dable esperar en un futuro no muy lejano que las tierras puedan cambiar de zonificación a categoría urbana (fs. 95vta./96); mientras que el informe desecha la afirmación al sostener que *"... durante el lapso comprendido desde la tasación efectuada según ley 2428 (dic 2003) a dic 2016 (13 años), solo se observa desarrollo productivo en la zona, no así un destacable avance de la zona urbana hacia el área de ubicación del predio ..."* (fs. 145). Esto último se corrobora en las imágenes acompañadas.

En este punto, se destaca que el eventual avance de la urbanización hacia la zona -mencionado por la 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 relevante a fin de determinar el valor de reposición del bien, y que incidiría negativamente es la ocupación del lote por parte de terceros, familias que fueron relevadas a fs. 139. Ello no fue considerado en el informe pericial al momento de asignar valor, teniendo en cuenta lo expresado por la perito a fs. 96/97.

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. 130/146 considera prácticamente las mismas variables que utiliza la perito para asignar valor al bien tasado, con las salvedades indicadas, 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 acogimiento de la apelación deducida por la parte actora; en su mérito, revocar el decisorio de la Cámara de Apelaciones que confirma la resolución de Primera Instancia, y fijar en la suma de \$6.099.600.- (pesos seis millones noventa y nueve mil seiscientos) la indemnización correspondiente por el bien expropiado, monto al que deberá descontarse el pago efectuado y aceptado por la contraria como a cuenta de \$2.693.990.- (pesos dos millones seiscientos noventa y tres mil novecientos noventa), con más los intereses a tasa activa del Banco Provincia de Neuquén fijados en la sentencia que han devenido firmes.

En cuanto al argumento introducido en la defensa de fs. 42/47vta. relativo a que la fijación de la indemnización lo sea en una moneda estable como lo es la divisa estadounidense, cabe señalar que la sentencia de primera instancia y la de la Cámara de Apelaciones fijaron el importe en pesos, y que si bien la perito había tomado como valor de referencia al dólar estadounidense a fin de realizar el cálculo, lo cierto es que la sentencia determinó la obligación de pagar una suma de dinero en pesos.

Frente a ello, si bien la parte demandada no apeló la decisión, lo que se comprende desde la perspectiva de que no tendría agravio (considerando la indemnización requerida al momento de contestar demandada y que debe entenderse como tope de su pretensión conforme al artículo 35 de la Ley 804 y el

monto concedido en la sentencia), ese argumento no fue sostenido al momento de contestar el traslado de la apelación de la contraria conferido a fs. 189, en tanto era esa la oportunidad idónea para manifestar su desacuerdo con ese aspecto de la sentencia, por lo que deviene improcedente dar tratamiento en esta instancia.

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

**IV.** En virtud de ello, propondré al acuerdo: **1.- Declarar procedente** el recurso casatorio deducido por la parte actora a fs. 204/222vta. y, en consecuencia, **casar** el decisorio de la Cámara de Apelaciones -Sala III- recaído a fs. 195/199vta., por haberse constatado el apartamiento de la doctrina señalada en los considerandos respectivos -artículo 15, inciso "d", Ley N° 1406-. **2.-** De conformidad con 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 decisión de Primera Instancia, fijando en la suma de \$6.099.600.- (pesos seis millones noventa y nueve mil seiscientos) la indemnización correspondiente por el bien expropiado, monto al que deberá descontarse el pago efectuado y aceptado por la contraria como a cuenta -\$2.693.990.- (pesos dos millones seiscientos noventa y tres mil novecientos noventa)-, con más los intereses fijados en la sentencia que han devenido firmes. **3.-** Imponer las costas de la instancia de origen y las correspondientes al Tribunal de Alzada a la

expropiante vencida (artículo 41 primer párrafo de la Ley N° 804, modificado por Ley N°971); e imponer las de esta instancia extraordinaria a la parte expropiada atento al resultado obtenido (artículo 12 de la Ley Casatoria y 68 Código Procesal Civil y Comercial de Neuquén). **4.-** 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 Arancelaria, artículo 41, quinto y sexto párrafo Ley N° 804, modificado por Ley N°971). **MI VOTO.**

El señor Vocal doctor **EVALDO D. MOYA** dice: Comparto las consideraciones formuladas por la doctora **MARÍA SOLEDAD GENNARI** 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°) DECLARAR PROCEDENTE** el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la parte actora a fs. 204/222vta. y, en consecuencia, **casar** el decisorio de la Cámara de Apelaciones -Sala III- recaído a fs. 195/199 vta., por haberse constatado el apartamiento de la doctrina señalada en los considerandos respectivos -artículo 15, inciso "d", Ley N° 1406-. **2°)** De conformidad con 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 decisión de Primera Instancia, fijando en la suma de \$6.099.600.- (pesos seis millones noventa y nueve mil seiscientos) la indemnización correspondiente por el bien expropiado (artículo 17, Ley N° 804), monto al que deberá descontarse el pago efectuado y aceptado por la contraria como a cuenta -\$2.693.990.- (pesos dos millones seiscientos noventa y tres mil novecientos noventa)-, con más los intereses fijados en la sentencia que

han devenido firmes. **3°) Ordenar** la devolución del depósito obrante a fs. 248/249 (artículo 11, Ley Casatoria). **4°)** Imponer las costas de la instancia de origen y las correspondientes al Tribunal de Alzada a la expropiante vencida (artículo 41 primer párrafo de la Ley N° 804, modificado por Ley N°971); e imponer las de esta instancia extraordinaria a la parte expropiada atento al resultado obtenido (artículo 12 de la Ley Casatoria, 68 y 279 Código Procesal Civil y Comercial de Neuquén). **5°)** 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 Arancelaria, artículo 41, quinto y sexto párrafo, Ley N° 804, modificado por Ley N°971). **6°)** Regístrese, notifíquese y, oportunamente, remítase el expediente a origen.

Dra. MARÍA S. GENNARI - Dr. EVALDO D. MOYA  
Dr. JOAQUIN A. COSENTINO - Secretario