PODER JUDICIAL DE NEUQUÉN

ACUERDO N° 108. En la ciudad de Neuquén, capital de la Provincia del mismo nombre, a los once días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, se reúne en Acuerdo la Sala Procesal Administrativa del Tribunal Superior de Justicia, integrada por los Señores Vocales, **Doctores RICARDO TOMÁS KOHON** y **MARIA SOLEDAD GENNARI**, con la intervención de la titular de la Secretaría de Demandas Originarias, **Doctora Luisa Analía Bermúdez**, para dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: "**CÁRDENAS RAÚL C/ PROVINCIA DEL NEUQUÉN S/ ACCIÓN PROCESAL ADMINISTRATIVA**", **Expte. 2457/2008,** en trámite ante la mencionada Secretaría de dicho Tribunal y conforme al orden de votación oportunamente fijado, el **Doctor RICARDO TOMAS KOHON** dijo: **I.-** A fs. 28/41 se presentó el Sr. Raúl Cárdenas, mediante apoderado, e inició acción procesal administrativa contra la Provincia de Neuquén.

Requiere la escrituración del inmueble rural identificado como Fracciones 3a y 3e del Lote Oficial 3, Sección II, Paraje Lindero Atravesado, Departamento Confluencia, Provincia del Neuquén, NC 09-RR-17-6905 y 09-RR-17-7203, con una superficie de 601 has. 9.192,88 m2 y 231 has. 859,81 m2, ambos según Plano de Mensura E-2756-29013/98, datos conforme Resolución de Adjudicación en Venta 488/01 del 2/10/01. Asimismo, previo a la escrituración, solicita que se mensure y desafecte un segmento de 5 has. correspondientes a la fracción 3a, que se encuentran afectadas por la traza del canal de conducción Mari Menuco-Confluencia.

Cuenta que, como surge del expte. 2903-2581/95 de la Dirección Provincial de Tierras, en 1995, solicitó la adquisición de la propiedad de las tierras fiscales, pertenecientes al dominio privado del Estado, que poseía y explotaba desde varios años antes.

Afirma que cumplió con los recaudos previos requeridos para solicitar la escrituración, que mediante Resolución 488/01 se le adjudicaron en venta las tierras en cuestión y

que, en marzo de 2007, la autoridad de aplicación, elaboró un anteproyecto en el que se declaraba que había cumplido con las obligaciones de compra previstas en la Ley 263.

Menciona que, como la Administración no prosiguió con el trámite, en agosto de 2007, solicitó la escrituración, lo que dio lugar a la formación del legajo 1727/07.

Señala que, ante el silencio del organismo interviniente, en octubre de 2007, presentó un pedido de pronto despacho –Legajo 2307/07- y, la Dirección de Tierras, a través de la nota del 1/11/07, le informó que el expte. había sido remitido a la Fiscalía de Estado.

Dice que, en virtud de ello, reiteró el pedido ante dicho organismo, donde le respondieron que no era posible hacer lugar a la titularización porque las tierras estaban alcanzadas por la expropiación ordenada en la Ley 2529.

Relata que, con posterioridad, replicó su solicitud ante el Gobernador –expte. 4100-2910/98- pero no obtuvo respuesta.

Asegura que cumplió con todas las obligaciones a su cargo y alega que, en virtud de ser un productor, poblador efectivo y campesino arraigado al campo, cuyo único medio de vida es la explotación ganadera modesta de chivos, que tiene su vivienda familiar en las tierras en las que produce, se vulneraron los derechos que le confieren los arts. 24 y 82 de la Constitución Provincial; 1, 7, 8, y 43 de la Ley 263; 144 del Decreto Reglamentario 826/64; y 1184, 1185, 1187, 1197, 505 inc. 2, 625 y 630 del Código Civil.

Cita jurisprudencia de la CSJN referida a la escrituración de tierras fiscales, analiza los términos de la Ley 2529 del 2006, a través de la cual, se declaró de utilidad pública y sujetas a expropiación las tierras que componen el área bajo estudio del Proyecto Mari Menuco-Confluencia, que afecta a 150.000 hectáreas de meseta, entre las que se encuentran los lotes 3a y 3e adjudicados a su favor.

Señala que, conforme lo determina la ley, sólo se deben expropiar las tierras que posibiliten concretar el proyecto (que tiene dos objetivos: la traza del canal de conducción de agua para el abastecimiento de Centenario, Neuquén y Plottier y la dotación de riego para la producción agraria a tres zonas de la meseta).

Indica que las tierras que ocupa afectan sólo el primer objetivo, ya que no están situadas en las zonas de riego y el estudio previo de suelo las declaró no aptas para producción agraria.

Apunta que el canal cruza el inmueble ocupando una franja de 40 metros de ancho por 1500 metros de largo, que representa el 0,6% de la superficie del inmueble rural.

Dice que la demandada le informó que no se podía escriturar el inmueble por estar en el área sujeta a expropiación por la Ley 2529, con lo cual la Provincia no cumplió con las obligaciones previstas en la Ley 263 y las que surgen del contrato de adjudicación del 2/10/2001, pese a que su parte abonó la totalidad del precio el 22/1/2002.

Sostiene que la escrituración que requiere no implica que, luego de titularizada las tierras a su favor, la Provincia las expropie.

Enumera los juicios de expropiación iniciados a sus vecinos en octubre de 2007 y señala que, en su caso, no se inició; circunstancia que le impide continuar con el trámite de titularización provocándole una afectación directa a su patrimonio.

Resalta que su vivienda está situada en el Lote 3e, que no se ve afectado por la traza del canal ni por las zonas productivas, por lo que, respecto a este lote, corresponde la escrituración a su nombre sin necesidad de mensuras o desafectaciones previas.

Para respaldar su posición, refiere a un antecedente similar respecto de un lote adjudicado en venta en

el 2001 y luego sujeto a expropiación por la Ley 2522 para la traza de la “Obra de provisión de agua para riego Microrregión Plaza Huincul-Cutral Có-Challacó”. Señala que, en ese caso, el Poder Ejecutivo provincial escrituró la totalidad del inmueble en julio de 2007, luego de que se iniciara la causa “Yáñez David c/ Provincia del Neuquén s/ Acción Procesal Administrativa”, expte. 2156/7, que ofrece como prueba.

Por último, ofrece prueba, funda en derecho, hace reserva de caso federal y solicita se haga lugar a la demanda.

II.- A fs. 56, mediante el dictado de la R.I. 6813, se declaró la admisión del proceso.

III.- A fs. 64/5 el actor optó por el procedimiento ordinario y, a fs. 66, se ordenó dar traslado a la demandada.

IV.- A fs. 76/83 se presentó la Provincia del Neuquén, contestó el traslado conferido y solicitó el rechazo de la demanda, con costas.

Niega todos y cada uno de los hechos expuestos, que no sean motivo de expreso reconocimiento.

Detalla las constancias obrantes en el expte. administrativo 2903-2581/95.

Afirma que la pretensión del actor es improcedente porque no se trata de un simple caso de escrituración de tierras fiscales adjudicadas en venta por el Estado, ya que no se declararon cumplidas las obligaciones del comprador y no se otorgó el título porque las tierras y los derechos reconocidos se vieron afectados por un interés público superior y posterior, declarado en la Ley 2529 y en el Decreto 1514/07.

Asevera que el Sr. Cárdenas pretende hacer valer su derecho por encima del interés público declarado. Agrega que nada indica que tenga derecho a que se le otorgue la escritura y que sólo tiene derecho a peticionar en relación a los derechos que adquirió pero por la vía correspondiente.

Indica que, dado que los lotes siguen siendo de propiedad del Estado, no se puede pretender que la Provincia se expropie a sí misma.

Sostiene que ambos lotes están alcanzados por la Ley 2529 y el Decreto 1514/07 y que el accionante no cuestionó la constitucionalidad de ninguna de estas normas.

Refiere al caso “Yáñez” -al que apela el actor en la demanda- y señala que es distinto porque, en ese caso, se habían declarado cumplidas las obligaciones de compra y se había ordenado el otorgamiento del título antes de que las tierras se declararan de utilidad pública; en cambio, en la presente causa, no se ordenó el otorgamiento del título porque, antes de que eso ocurra, se dictó la Ley 2529.

Concluye que dicha situación impide la escrituración de las tierras a favor del actor, porque las mismas pasaron al dominio público del Estado y no se puede escriturar un bien que está afectado a una obra pública.

Cita jurisprudencia, ofrece prueba y solicita que se rechace la demanda, con costas.

V.- A fs. 85/103 el actor contesta el traslado de la contestación de demanda.

Recalca que sólo el Lote 3a está afectado a expropiación en el Anexo 1 del Decreto 1514/07 y que el lote 3e, donde se encuentran la vivienda y las mejoras del campo, está fuera de las 3 zonas productivas proyectadas para la segunda etapa y no se ve afectado por la traza del canal.

Recuerda que, a fs. 75 del expte. administrativo 2903-2581/95, obra un anteproyecto de resolución que no llegó a concretarse, que declaraba cumplidas las obligaciones de compra impuestas por la Ley 263.

Insiste en la identidad que existe entre su situación y la debatida en el caso “Yáñez”.

Ofrece la posibilidad de desafectar la superficie que ocupa la Provincia en forma permanente y por las vías de

hecho con el canal de conducción de agua, de la misma manera que se acordó con su vecino en la causa "Camps Ana Isabel Margarita c/ Provincia del Neuquén s/ Expropiación" expte. 355975/07.

Describe los perjuicios que le causa la falta de escrituración a su nombre, en base a lo establecido por los arts. 16 y 17 de la Ley de Tierras Fiscales y 42 de su decreto reglamentario.

Precisa que no es su intención sustraer el inmueble del alcance de la Ley 2529, sino, que lo que pretende es, ejercer los derechos adquiridos con anterioridad a su dictado.

VI.- A fs. 105 se abrió la causa a prueba y se proveyeron las ofrecidas. A fs. 111 y 139 se dispusieron las medidas ofrecidas en las presentaciones posteriores.

VII.- A fs. 121/3, el actor denunció la sanción de los Decretos 131/10 y 643/10, que autorizaron a la Fiscalía de Estado a realizar la expropiación parcial de toda la traza del canal o a celebrar un acuerdo de servidumbre a favor del Estado.

Señala que, estos actos, modificaron lo establecido en el Decreto 1514/07 -que posibilitaba la expropiación total de los inmuebles afectados por el proyecto-.

Refiere que, en la causa: "Provincia del Neuquén c/ Beroisa s/ Expropiación", expte. 357364/07, se readecuó la pretensión expropiatoria a 33 hectáreas, pese a que la pretensión inicial era respecto de 775. Agrega que similar solución se acordó en la causa "Camps" que ofreció como prueba.

Reitera su propuesta para que se mensure y desafecte del inmueble que habita, la superficie que ocupa el canal, que afecta sólo al lote 3a, y que se expropie únicamente la parte afectada. Indica que, lo que propone,

además de ser justo y razonable, coincide con la opinión de la Fiscalía de Estado plasmada en el Dictamen 3056/07.

VIII.- Corrido traslado a la demandada, contestó a fs. 126/vta. y se opuso.

Reitera que el pedido de escrituración es improcedente porque el inmueble está afectado a expropiación.

Aclara que la Fiscalía de Estado no está facultada para determinar las trazas o establecer qué lotes se ven afectados por la obra en construcción, aspectos que le competen a la Unidad de Gestión Mari Menuco del Ente Provincial de Agua y Saneamiento (EPAS).

IX.- A fs. 832 se clausuró el periodo probatorio y se colocaron los autos para alegar, derecho del que sólo hizo uso la actora (fs. 839/842).

X.- A fs. 844/855 obra el dictamen del Sr. Fiscal General quien propicia hacer lugar parcialmente a la pretensión del actor. Entiende que sólo debe prosperar respecto del Lote 3e, NC 09-RR-017-7203.

XI.- A fs. 870 se dictó la providencia de autos, la que se encuentra consentida y coloca a las presentes actuaciones en estado de dictar sentencia.

XII.- Conforme las posiciones de las partes, el actor pretende la escrituración de los lotes que le fueron adjudicados, con apoyo en que cumplimentó las obligaciones establecidas en la Ley de Tierras Fiscales.

La demandada se opone con el argumento de que la escrituración requerida no es factible porque las tierras fueron declaradas de utilidad pública para la realización de la obra pública “Proyecto Mari Menuco-Confluencia”.

Del expediente administrativo 2903-2581/95, surge que: la Administración, mediante Resolución 488/01 le adjudicó en venta al Sr. Cárdenas los lotes NC 09-RR-17-6905 y 09-RR-17-7203, estableciendo en forma expresa, que dicha

adjudicación era *"...en las condiciones establecidas por la Ley N° 263 y su Decreto reglamentario 826/64"* (cfr. fs. 53).

Luego, en enero de 2002 (fs. 61), el Departamento de Contaduría de la Dirección de Tierras informó que el adjudicatario había efectuado los pagos correspondientes y cancelado el valor total de las tierras adjudicadas.

A fs. 71/2, obra nota, de febrero de 2002, mediante la cual se le informó al Sr. Cárdenas la documentación que debía presentar para poder terminar el trámite.

A fs. 73 y 74 consta la documentación requerida, que fue presentada por el actor en febrero de 2007.

A fs. 75 obra un anteproyecto de resolución que declaraba cumplidas las obligaciones de compra impuestas por la Ley 263 y sus decretos reglamentarios 826/64 y 289/01.

A fs. 84, en agosto de 2007, se presentó el Sr. Cárdenas, por apoderado, y solicitó la escrituración.

A fs. 89, obra agregado el informe remitido por la Unidad Ejecutora de Proyecto "Mari Menuco-Confluencia", en el que se hace saber que, debido a la afectación dispuesta por la Ley 2529, el Lote NC-09-RR-17-6905 (3a), está sujeto a expropiación.

A fs. 92 se agregó el expte. 3865-17595/07 Alc. 23/07 caratulado: "Procedimiento de Expropiación-Lote 3a" que comienza con el pedido de la Unidad Ejecutora de Proyecto (UEP) a la Fiscalía de Estado para que inicie el proceso de expropiación de dicho lote.

A tal efecto, la UEP adjunta copia de la nota dirigida al Tribunal de Tasaciones en la que había solicitado la valuación de todos los inmuebles que se debían expropiar conforme a lo previsto por la Ley 2529.

A fs. 106/7, se encuentra la tasación referida, en la que se otorgó un valor de $57.770 para el Lote 3e y $150.477,5 para el Lote 3a.

A continuación, obran informes de dominio del Lote 3a y un informe de la Dirección de Catastro referida a ese lote, de los que surge que la titularidad del dominio pertenece al Estado Provincial.

A fs. 114/5, consta el reclamo administrativo presentado por el actor el 3/9/07, en el que se opuso a la expropiación del lote 3a y a la indemnización resultante de la tasación.

A fs. 119 la UEP informó al accionante que no se haría lugar a su pedido de escrituración y que se iniciaría el juicio de expropiación en donde podría hacer valer sus derechos.

A fs. 120/132 obra copia del Decreto 1514/07, acto que dispuso expropiar y, de ser necesario, iniciar juicios a tal efecto, de los lotes que se indican en el Anexo I. En dicho anexo, sólo se menciona el Lote 3a y se consigna como titulares del mismo a "Provincia del Neuquén-Cárdenas".

A fs. 133 la Fiscalía de Estado solicitó a la UEP información acerca del porcentaje de afectación del inmueble ocupado por Cárdenas.

A fs. 134 la UEP respondió que el lote afectado por la traza del acueducto Mari Menuco-Confluencia es el Lote 3a, en un área de 1500 metros de largo que ocupa una superficie de 5 ha-73a-71ca que representa el 0,95% del total del Lote 3a.

A fs. 135/6 obra el Dictamen 3056/07 de la Fiscalía de Estado. Allí se señala que si bien sería procedente el dictado del acto que declaraba cumplida las obligaciones de la Ley 263 por el adjudicatario, ello no era posible respecto de la totalidad de las tierras adquiridas, en virtud de la afectación dispuesta por la Ley 2529. Opina que una solución apropiada podría ser el otorgamiento del título de propiedad de las parcelas no comprendidas por la Ley 2529 y que la UEP es quien debería determinar si la superficie

sujeta a expropiación es la totalidad del Lote 3a o el 0,95% del mismo.

A fs. 137 el Coordinador Ejecutivo de la UEP informó a la Fiscalía de Estado que debía expropiarse la totalidad de los inmuebles ocupados por el actor. En este caso, menciona a los dos lotes; no obstante explica que se trata de un proyecto multipropósito que comprende la construcción del canal y la conversión productiva del área. Agrega que, dentro de la fracción 3a además estaba proyectado la construcción de canales secundarios, derivados del principal, y el asentamiento de posibles emprendimientos proyectados en la Planificación Integral territorial, por lo cual, era necesario expropiar la totalidad de los lotes mencionados.

A fs. 138 y fs. 140 el Sr. Cárdenas presentó pedidos de pronto despacho.

A fs. 144 la UEP solicitó a la Fiscalía de Estado que arbitrara los medios necesarios para la obtención de la posesión de los lotes adjudicados a Cárdenas.

XIII.- De la demás prueba rendida resulta relevante destacar que:

A fs. 112/9 se agregaron los Decretos 131/10 y 643/10, denunciados como hecho nuevo por el actor.

El 131/10, autoriza al Fiscal de Estado a expropiar en forma exclusiva la traza que afecta los lotes detallados en el expediente del visto conforme fs. 04/35 (expte. 3865-015126/06 alc. 48, agregado a fs. 144), tramo II, obras denominadas “Conducción Principal y obras complementarias-Sistema de abastecimiento y riego-Mari Menuco-Confluencia- (art. 1°) o a celebrar un acuerdo de servidumbre (art. 2°).

A fs. 181 la Dirección Provincial de Rentas informó el estado de los inmuebles en relación al impuesto inmobiliario (ambos registraban una deuda mínima).

A fs. 223/4 obra la contestación, efectuada en diciembre de 2010, del oficio librado al EPAS, en la que se informa que "… *en relación con las NC 09-RR-17-6905 y 09-RR-17-7203, fracción 3a y 3e se informa que, conforme a la obra ejecutada del canal junto con la tubería paralela que conduce el agua hasta la Planta potabilizadora, y agregando a ello el sector que en lo inmediato se ocupará con la prolongación del canal hasta el borde de la meseta, y el tendido completo de la Línea de energía eléctrica en 33 KV desde la Obra de Toma, resultan necesarias afectar una franja de 160 metros de ancho y que ocupan una superficie total aproximada de 25,1 hectáreas que afecta únicamente al Lote 09-RR-176905. La localización del lote NC 09-RR-17-7203, fracción 3a y 3e, no está afectada por las obras ejecutadas*."

A fs. 319/365 se agregó copia certificada del expte. 3865-17595/07, en el que se dictó el Decreto 1514/07 que relevó los lotes a expropiar en la primera etapa del proyecto.

A fs. 384/5, figura la contestación del oficio al EPAS, requerido por la Provincia en el que se informa que "resultan necesarias afectar una franja de 160 metros de ancho y que ocupan una superficie aproximada de 25,1 hectáreas que afecta únicamente al Lote NC 09-RR-17-6905."

A fs. 493 obra otro informe del Epas en igual sentido.

A fs. 503/829 constan los estudios efectuados por la consultora Centro de Estudios Regionales Urbanos y la fundación EGE, de cuyos términos no se advierte en forma clara que el lote 3 esté afectado a la utilidad pública dispuesta en la Ley 2529.

Además se agregaron las causas judiciales "Provincia del Neuquén con Carod Paola s/ Expropiación urgente" (expte. 357969/7) y "Camps Ana Carolina c/ Provincia

del Neuquén s/ Expropiación oposición desafectación parcial" (expte. 355975/7).

En la primera de ellas, la Provincia demandó la expropiación del inmueble NC 09-27-048-2168 que figuraba en el Anexo I del decreto 1514/7 y, luego con cita del Decreto 131/10, readecuó su pretensión a sólo la parte de la superficie que se vio afectada por la traza de la obra.

En la segunda, la actora requirió la desafectación de la declaración de utilidad pública dispuesta por Ley 2529 la porción del inmueble NC 09-RR-017-4923 que no fuere necesaria para la finalidad directa de la obra. La Provincia reconvino por expropiación urgente. Luego las partes presentaron un acuerdo (homologado a fs. 295) en el que convinieron la desafectación parcial de la parte no afectada por la obra y la cesión gratuita a la Provincia de la superficie comprometida. Lo convenido, se plasmó en el Decreto 2006/08. En los considerandos de dicho acto, se estableció que "… *la Provincia al expropiar sólo el espacio necesario, evita que en el futuro se produzcan nuevas actuaciones, administrativas o judiciales, ya que la Ley 804 sólo autoriza a expropiar aquello necesario y útil para la obra pública y/u obras complementarias y accesorias*. …" (cfr. fs. 290).

XIV.- Ahora bien, del repaso efectuado, se observa que el actor canceló el precio y pagó el impuesto inmobiliario (cfr. lo informado por la Dirección Provincial de Rentas al contestar el oficio librado a esa repartición).

Por otro lado, la demandada, ni en sede administrativa ni en esta causa, desconoció el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario.

Por lo tanto, cuadra concluir que el accionante cumplió con los requisitos exigidos por la Ley de Tierras Fiscales para titularizar el inmueble a su favor.

No obstante, como fuera expuesto en el relato previo, el acto que declara cumplidas las obligaciones

impuestas por la adjudicación y ordena la escrituración, no llegó a dictarse.

Es que el actor, pese a que canceló el precio en 2002, recién presentó la documentación -que se le requirió para terminar el trámite- en el 2007. A esa altura, ya se había dictado la Ley 2529 –en 2006- que declaró de utilidad pública y sujetas a expropiación las tierras que componen el área bajo estudio del Proyecto Mari Menuco-Confluencia, especificadas en su Anexo I.

Como consecuencia de ello, el actor sigue teniendo la ocupación y explotación pero las tierras pertenecen al Estado.

La Ley 2529, autorizó al Poder Ejecutivo, de conformidad con la Ley de Expropiaciones provincial 804 y sus modificatorias, a expropiar las parcelas necesarias para cumplir con la concreción del Proyecto Multipropósito Mari Menuco-Confluencia, el que deberá proveer de agua potable a las localidades de Neuquén, Plottier, Centenario, Senillosa y Vista Alegre, y poner bajo riego las tierras más aptas para la producción delimitadas en el Anexo I.

Entonces, luego de la declaración de utilidad pública, el Sr. Cárdenas, adjudicatario de tierras fiscales en los términos de la Ley 263, pese a haber cumplido con las obligaciones a su cargo, no pudo concretar la titularización de las tierras a su nombre.

En este contexto, vale recordar que la Ley 263 persigue como política pública en el ámbito de la Provincia, viabilizar el cumplimiento de la función social de la tierra fiscal (recuérdese que la Constitución Provincial establece que “la tierra es un bien de trabajo y la ley promoverá una reforma agraria integral con arreglo a las siguientes bases: … asignación de las parcelas a pobladores efectivos actuales y a quienes acrediten condiciones de arraigo y trabajo o iniciativas de progreso social...” -art. 82-).

Dispone el artículo 1° de la Ley 263: “El Poder Ejecutivo promoverá el cumplimiento de la función social de la tierra fiscal, mediante su arrendamiento y enajenación en forma progresiva y orgánica a favor de los auténticos trabajadores del campo. Declárase norma fundamental para la interpretación y aplicación de esta Ley, el concepto de que la tierra no debe constituir un bien de renta sino un instrumento de trabajo. El objetivo principal de la Ley es la protección del campesinado y la reactivación de la tierra fiscal”.

El artículo 7° prescribe las obligaciones que los adjudicatarios de tierras fiscales deben cumplir y, en lo que aquí interesa, el artículo 9° dispone: “Cumplimentados los requisitos que fija el artículo 7°, el Poder Ejecutivo deberá otorgar el correspondiente título de propiedad, quien también podrá otorgarlo cumplidos dos (2) años de adjudicación, con prohibición absoluta de venta por diez (10) años. Si se trata de pobladores con más de diez (10) años de explotación del predio –a quienes se le adjudique en venta la tierra- el Poder Ejecutivo podrá otorgarles el título de propiedad, estableciéndose en el mismo las obligaciones a cumplir y sus plazos respectivos. En los casos indicados en el párrafo anterior, deberá establecerse a favor del Estado provincial garantía hipotecaria por el saldo de precio pactado, en la forma que lo establezca la reglamentación de la presente Ley”.

Ahora bien, como fuera expuesto, en este caso, la falta de titularización no obedece al incumplimiento del adjudicatario sino a la declaración de utilidad pública que recayó sobre las tierras.

Por lo tanto, la cuestión a resolver requiere compatibilizar el propósito perseguido por la Ley 263 con la declaración de utilidad pública, para la realización de una obra en beneficio de la comunidad, dispuesta por el Estado.

En esa línea, corresponde señalar que la Ley 2529, en consonancia con el espíritu de la Ley de

Expropiaciones (804), dispuso que se expropiaría las tierras “necesarias” para concretar las obras.

Luego, en el Decreto 1514/07 se identificó a los propietarios y se individualizó a los lotes a expropiar en la primera etapa del proyecto, los que se detallaron en el Anexo I, en el que sólo figura el Lote 3a. En el Anexo II se establecieron las tasaciones de los lotes y están comprendidos el lote 3a y el 3e.

En igual sentido, a través del Decreto 131/10, se hizo lo mismo respecto de las tierras involucradas en el segundo tramo del proyecto, entre las que no figura ninguno de los lotes objeto de esta causa (cfr. fs. 3 del expte. 3865-015126/2006-00048/2009). Además, en este decreto, se agregó la posibilidad de establecer una servidumbre a favor del Estado.

XV.- Ahora bien, de lo hasta aquí expuesto, se advierte que la situación de los dos lotes -3a y 3e- no es idéntica.

En efecto, los informes contestados por la Unidad Ejecutora de Proyecto, antes referidos, dan cuenta de que el único lote afectado es el 3a y sólo en una superficie de 25 has. –aproximadamente- sobre un total de 601 has.

Aún así, la demandada no admite fisuras en su negativa y rechaza la pretensión de escrituración en su totalidad amparada en la declaración de utilidad pública.

Se mantuvo rígida en su postura, pese a que la parte actora, ante la declaración de utilidad pública de las tierras, ofreció que se le desadjudique la superficie efectivamente afectada y que se le otorgue el título de propiedad de la superficie restante, o que se escriture a su favor y luego se expropie o se establezca una servidumbre a favor del Estado.

No obstante, tanto en las actuaciones administrativas como en esta causa, ambas partes solicitaron informes y produjeron prueba para tratar de determinar con

exactitud la superficie afectada por la obra dentro de las tierras adjudicadas al Sr. Cárdenas, extremo que, como antes se señalara, ha quedado establecido.

Por lo tanto, en la situación expuesta, denegar el pedido de escrituración de ambos lotes, cuando se sabe que la utilidad pública que se esgrime como obstáculo sólo requiere una mínima parte de uno de ellos, resulta reprochable.

Es que, de tal forma, no se repara en el propósito de la Ley 263, ni se respeta el límite que la propia ley que declaró la utilidad pública se impuso en consonancia con lo previsto por la Ley de Expropiaciones y con los principios que rigen las limitaciones al dominio en orden a la proporcionalidad que deben guardar con la necesidad administrativa que con ellas se va a satisfacer.

Desde esta perspectiva, la posición del accionante, para que a través de una mensura se excluyan esas tierras y luego se escrituren a su favor las no involucradas en la obra, resulta acorde con el espíritu de las Leyes 263, 804 y 2529; a la vez, se presenta como un modo más justo de componer los intereses en pugna en el presente conflicto.

Entonces, puesto que el Sr. Cárdenas obtuvo la adjudicación en venta en el año 2001, a través de la Resolución 488/01 y cumplió con todos los actos y condiciones sustanciales y formales impuestos en la adjudicación, consolidó su derecho a adquirir el dominio de las tierras adjudicadas.

Frente a ello, la declaración de utilidad pública de las tierras, cuando ha quedado delimitada la afectación concreta que la obra tuvo sobre su superficie, representa una limitación de su derecho, pero no la pérdida total de mismo.

Conforme a ello, si, como se ha aclarado, el lote 3e, en el que están ubicadas la vivienda y las mejoras, no está afectado por ninguno de los objetivos del proyecto y el

actor cumplió con las obligaciones a su cargo, no existen obstáculos para ordenar la escrituración del mismo a favor del Sr. Cárdenas.

En el caso del Lote 3a, por el que atraviesa la traza del canal, la solución no puede ser la misma porque una parte de su superficie -25 hectáreas sobre un total de 601- fue necesaria para la realización de la obra. Con lo cual, no es posible ordenar la escrituración del inmueble tal como fue adjudicado.

Frente a tales circunstancias, la solución que resulta viable es ordenar que la autoridad estatal con competencia a tal efecto, resuelva la situación del Lote 3a, disponga una nueva mensura de dicho lote, que excluya el área efectivamente afectada por la obra, y, una vez cumplido, la superficie restante del lote 3a –o como se lo denomine después de la mensura- se escriture a favor del actor.

XVI.- Por todo lo expuesto, se propone al Acuerdo, hacer lugar, con el alcance indicado, a la demanda incoada por el Sr. Raúl Cárdenas y, conforme el principio general contenido en el artículo 68 del C.P.C. y C. (de aplicación supletoria en esta materia), las costas se impondrán a la vencida. **TAL MI VOTO**.

La señora Vocal Doctora **MARIA SOLEDAD GENNARI** dijo: Por compartir los argumentos y solución propuesta en el voto que abre el Acuerdo, voto en idéntico sentido. **TAL MI VOTO.**

De lo que surge del presente Acuerdo, habiéndose dado intervención al Sr. Fiscal General, por unanimidad, **SE RESUELVE: 1º)** Hacer lugar a la acción procesal administrativa impetrada por el Sr. RAÚL CÁRDENAS, con el alcance establecido en el considerando XV y, en consecuencia, ORDENAR a la demandada que otorgue el título de propiedad y la escritura correspondiente -a nombre de la parte actora- del inmueble individualizado como Lote 3e, NC 09-RR-17-7302, Departamento

Confluencia, Provincia del Neuquén. Asimismo, que se efectúe una nueva mensura del lote 3a que excluya del mismo la superficie requerida por la obra y, oportunamente, se escriture la superficie restante a favor del actor. **2°)** Imponer las costas a la vencida (art. 68 del C.P.C. y C., de aplicación supletoria en la materia). **3°)** Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se cuente con pautas para ello. **4°)** Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

Con lo que se dio por finalizado el acto que previa lectura y ratificación firman los Magistrados presentes por ante la Actuaria, que certifica.

Dr. RICARDO TOMAS KOHON - Dra. MARIA SOLEDAD GENNARI
Dra. LUISA A. BERMUDEZ - Secretaria