

Juicio De Expropiacion Art 35 Inc 3 De La Ley 804 De La Provincia Del Neuquen Constitucionalidad

JURISPRUDENCIA

Juicio de expropiación. Art. 35, inc. 3 de la ley 804 de la provincia

del Neuquén. Constitucionalidad En un marco de un juicio de expropiación se revoca la sentencia que había admitido la demanda y condenado a la actora a abonar una suma indemnizatoria a los expropiados basada en el informe pericial de tasación.

Neuquén, 6 de marzo de 2015. 1ª ¿Resulta procedente el recurso de Nulidad Extraordinario? 2ª En caso negativo ¿resulta procedente el recurso de Inaplicabilidad de Ley deducido? Y en la hipótesis afirmativa, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? 3ª Costas. El Dr. Massei dijo: I. Que a los fines de lograr una mejor comprensión de la materia traída a conocimiento de este Cuerpo, realizaré una síntesis de los antecedentes relevantes de la causa. 1. La Provincia del Neuquén interpone demanda requiriendo la expropiación de urgencia de la fracción identificada con las siguientes referencias georeferenciales sujetas a mensura: los esquineros que encierran 200 hectáreas son los siguientes X=2404144.50- Y=56909850.84, X=2405901.00- Y=5692690.00, X=2406110.00- Y=5692500.00; X=2406238.00- Y=5691716.00; X=2404708.73- Y=5690405.74- y que es parte de la mayor fracción con nomenclatura catastral ..., (cfr. aclaración fs. 97) parte de los lotes oficiales ... a ..., del Departamento Zapala, Sección ..., inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matrícula ... Zapala, con destino a las obras del ferrocarril Trasandino, a la planta de bombeo de agua potable, acueductos de la ciudad de Zapala y ampliación de áreas de desarrollo agrícola de la Colonia El Salitral (fs. 12/14vta.). Relata que el bien objeto de la presente fue declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación mediante el dictado de la Ley 2436 el 14 de agosto de 2003. Asimismo, que la expropiación fue ordenada por Decreto N° 2896/04 del 14 de diciembre de 2004, y dispone el Estado provincial de los fondos necesarios para dar cumplimiento con los preceptos legales. Expresa que depositará la suma de \$1.200.000 correspondiente a la determinación realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia de Neuquén el 2 de diciembre de 2004. Solicita se ordene la toma de posesión del inmueble expropiado conforme lo establecido por el artículo 46 de la Ley 804 y se disponga la anotación definitiva a favor del Estado provincial. A fs. 28/29 se presentan los representantes de la expropiante y la expropiada. La actora acompaña boleta de depósito por la suma de \$1.200.000, presta conformidad con el retiro por parte de la demandada y reitera la solicitud de entrega de la posesión. La demandada acepta sin perjuicio de contestar la acción y hacer valer sus derechos. A fs. 42 se libran órdenes de pago en concepto de valor indemnizatorio a nombre de los expropiados. 2. La demandada contesta la acción solicitando que se fije una indemnización no inferior a \$1.800.000 con más intereses devengados hasta la fecha del efectivo pago. Como cuestión previa, plantea la inconstitucionalidad de los Arts. 35 y 41 de la Ley provincial N° 804. Expresa que solicita como diferencia entre lo depositado y pretendido en concepto de indemnización expropiatoria, el pago de la suma de pesos seiscientos (\$600.000) o lo que en más surja de la prueba. Sostiene que el monto debe ser mayor al indicado, pero que cumple con el Art. 35, determinándolo en alguna medida, pese a que faltan elementos de juicio como la pericia que permitirán precisarlo. Afirma que para el caso de que se interpretara que las normas de los Arts. 35 y 41 de la Ley 804 fueran un límite a la pretensión indemnizatoria de su parte, plantea la inconstitucionalidad por colisionar con el derecho de acceso a la justicia de los expropiados. Señala que los principios constitucionalmente consagrados de defensa y debido proceso impiden que se deniegue o limite el acceso a la justicia mediante la imposición de trabas que amedrenten al justiciable con posibles sanciones -en el caso la imposición de costas- cuando no precise de tal o cual manera el monto exacto de su pretensión. Solicita que el monto establecido en cumplimiento del Art. 35 de la Ley 804 no sea considerado como límite de la pretensión, sino que se sujete a lo que en más resulte de la prueba a producirse y en su defecto, se declare la inconstitucionalidad de dicho artículo y del 41 y se impongan las costas de este proceso en función de las normas generales establecidas en el Cód. Procesal. Expresa que la indemnización otorgada no satisface el requisito de ser justa e integral y que el informe técnico del Tribunal de Tasaciones tiene deficiencias. Entre ellas, menciona: que no se ha considerado la existencia de agua en el campo y su posible explotación comercial. Afirma que el valor venal puede acrecentarse con el llamado "valor potencial" que es el que corresponde asignarle al bien considerando razonable sus aptitudes para explotarlo de acuerdo con sus características. Expresa que el informe del Tribunal de Tasaciones ignora el estudio confeccionado por la Consultora Eco Gestión S.R.L. También que incurre en contradicciones ya que si bien reconoce que la urbanización de Zapala se expande hacia la zona del área a expropiar y admite la existencia de un expediente iniciado por un loteo en el sector objeto de la expropiación, no lo considera al efectuar la tasación y toma únicamente valores genéricos para zona rural. Alega que hay aspectos no contemplados en el informe del Tribunal de Tasaciones, tales como la existencia de una importante cuenca acuifera; la posibilidad de fraccionamiento del inmueble y los valores de referencia de inmuebles aledaños e incluso la indemnización otorgada por la expropiación de un predio vecino.

Formula reserva de caso federal en virtud de la violación de los Arts. 1, 14, 17 y cctes. de la Constitución Nacional. 3. Corrido traslado de la inconstitucionalidad planteada, la actora contesta a fs. 73/75vta., solicitando su rechazo. 4. A fs. 77/78 la actora adjunta plano de mensura, a fs. 79 se declara transferida a favor de la Provincia de Neuquén la propiedad del inmueble y se ordena se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de dicha provincia. 5. A fs. 80/vta. dictamina el Fiscal a favor de la constitucionalidad de los Arts. 35 y 41 de la Ley 804. 6. A fs. 123 obra constancia del Registro de la Propiedad Inmueble respecto de la registración del bien expropiado a favor de la Provincia de Neuquén. 7. Abiertos los autos a prueba, a fs. 137/177 se agrega informe de fecha octubre de 2003 remitido por la Consultora Eco Gestión S.R.L. A fs. 182 consta que se acompañan los Exptes. N° 2301-12235/5, 2312-12422/2003 y 2102-82773/2003. A fs. 201 obra informe de Compañía General de Combustibles que informa que no puede certificar la autenticidad de los contratos que se requiere pues no han encontrado antecedentes de ellos en sus archivos, pudiéndose haber extraviado en alguna mudanza de la empresa. A fs. 219/237vta. obra informe pericial de tasación elaborado por el Ing. Civil L. F., que arroja un valor venal de \$12.000.000. A fs. 248vta. la demandada solicita explicaciones al perito, a fs. 251/254 la actora impugna la pericia y pide se dé vista al Tribunal de Tasaciones en virtud del Art. 37 de la Ley 804. A fs. 257 el Juzgado tiene presente la propuesta a fin de que el Sr. Juan Carlos Sorzana integre el Tribunal de Tasaciones en representación de la parte demandada. A fs. 260 y 263 el perito da explicaciones. A fs. 281/306 el Tribunal de Tasaciones remite informe estimando el valor del inmueble expropiado en la suma de \$1.200.000, sujeto a la mensura definitiva del predio. 7. A fs. 334/343vta. obran alegatos de ambas partes. 8. A fs. 346/352vta. se dicta sentencia haciendo lugar a la acción, decretando la expropiación del inmueble y condenando a la actora a abonar a los expropiados la suma de \$10.800.000 con más intereses. Para así decidir, la judicante se basa en el informe pericial de tasación y desestima la impugnación planteada por la actora. Asimismo señala, respecto del informe del Tribunal de Tasaciones, que no se adjuntó elemento alguno que permita determinar cuál fue el desarrollo de la reunión N° 273, en la que por mayoría absoluta de los presentes se tasó la fracción sujeta a expropiación en la suma de \$1.200.000. Hace referencia al informe del Tribunal de Tasaciones de la Nación y a los elementos que pondera para llegar a tasar en la suma de \$925.000 y sostiene que el Tribunal de Tasaciones de la Provincia no expresa cuáles son los fundamentos concretos considerados para llegar a ese monto. Destaca que la tasación que efectuó fue rechazada por la expropiada en sede administrativa y que presentó un informe de Eco Gestión S.R.L. que arrojó una estimación de \$5.488.000 habida cuenta de las características generales de la zona. Señala que elevadas las actuaciones al Tribunal de Tasaciones a los fines previstos en el Art. 37 de la Ley 804, se expide refiriendo que en su Reunión N° 298 resolvió por unanimidad de los presentes que no se han aportado elementos de juicio que hagan variar la tasación realizada oportunamente y ratifica lo dictaminado en Acta N° 273 de fecha 2 de diciembre de 2004. Observa que al igual que lo sucedido con el anterior dictamen, tampoco en esta ocasión se cuenta con elementos que permitan conocer el desarrollo del acto, lo que dificulta arribar a una conclusión sobre lo decidido por ese Tribunal y saber si para ello ha sido tomado como antecedente el informe técnico que se acompaña a fs. 282/287. Afirma que en ese contexto, limitado el valor otorgado por el Tribunal de Tasaciones a la pauta del Art. 17 que invoca el informe técnico, sin consideración a circunstancias relevantes que surgen de la pericia de autos en consonancia con el informe de la consultora privada, la conclusión a la que arriba no puede considerarse acorde al concepto de indemnización justa. Expresa que no existiendo en autos elementos de igual o mayor valor que la pericia producida con el debido contralor de las partes que desvirtúen las conclusiones ni encontrando méritos para apartarse de ella, la considera a los fines de la resolución de la cuestión debatida en autos. Dice que si bien el Art. 39 de la Ley 804 establece que en la sentencia no puede ordenarse una indemnización superior a la perseguida, ha de tenerse en cuenta que los accionados en forma expresa solicitaron que el monto reclamado no sea considerado límite de la pretensión sino que se sujete a lo que en más resulta de la prueba y/o en su defecto, de no considerarlo así-, se declare la inconstitucionalidad de dicho artículo. Seguidamente decide que el monto a abonarse en concepto indemnizatorio por la expropiación es de \$12.000.000, del que debe deducirse el ya percibido de \$1.200.000 y devengará intereses desde la desposesión y hasta el 31/12/06, a la tasa promedio del Banco de Neuquén. Impone las costas a la actora en virtud de que el monto por el que prospera la demanda supera en más del 50 % al fijado por el Tribunal de Tasaciones. Asimismo señala que, atento el criterio adoptado en cuanto al monto admitido e imposición de costas, resulta innecesario pronunciarse respecto del pedido subsidiario de inconstitucionalidad de los Arts. 35 y 41 de la Ley 804. 9. A fs. 353 la actora apela el decisorio dictado y expresa agravios a fs. 399/406. Afirma que la sentencia viola el Art. 17 de la Ley 804 y concede el rubro lucro cesante que se encuentra prohibido, es incongruente por conceder más de lo petitionado, introduce conceptos improcedentes y produce enriquecimiento sin causa. Sostiene que la sentencia es contraria a las constancias de la causa por prescindir del informe del Tribunal de Tasaciones de la Provincia previsto en el Art. 37 de la Ley 804 y del efectuado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. En ese sentido afirma que la a quo no le cuestiona operaciones técnicas, ni le achaca errores u omisiones sino haberse ajustado a la normativa vigente. Que nada dice para justificar la descalificación del dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación y respecto del Tribunal homónimo de la provincia, solo expresa que no se cuenta con la

deliberación del órgano y que se apegue al Art. 17 de la Ley 804. A fs. 355/363vta. los letrados de la demandada apelan los honorarios por bajos. A fs. 369/369vta. el Perito Tasador Ing. P. L. F. apela la regulación de sus honorarios. 10. A fs. 407/408 el Fiscal de Cámara dictamina que la declaración de inconstitucionalidad no es una cuestión abstracta, sino de un caso en que se verifica una verdadera afectación del derecho a la propiedad. Al respecto señala que ello no se advierte en el caso particular, ya que la norma reputada de inconstitucional no impide a la demandada acceder a los montos indemnizatorios justos ni afecta su derecho de defensa en juicio. Expresa que la sentencia de hecho declara la inconstitucionalidad de los Arts. 35 y 39 al acceder a la petición de la accionada para que se sujete la indemnización a lo que en más resulte de la prueba. Además, afirma que se apartó de la clara letra del Art. 35 de la Ley 804. Concluye que si la norma no es declarada inconstitucional, la indemnización en el caso concreto no puede superar la suma de \$1.800.000 que reclama la demandada conforme el Art. 35 de la Ley de Expropiaciones. Se expide a favor de la constitucionalidad de los Arts. 35 y 41 de la Ley 804. 11. A fs. 416/426 la expropiada replica los agravios expresados por la actora. Asimismo, mantiene las defensas articuladas en la contestación de demanda referidas a la inconstitucionalidad de los Arts. 35 y 41, para el caso que la Cámara considere los argumentos del recurrente respecto al lí-mite de la indemnización y haga lugar al agravio II.3. 12. A fs. 436/446 dicta sentencia la por entonces, Cámara de Apelaciones de todos los Fueros de Zapala, confirmando la sentencia dictada por la a quo, la regulación de honorarios de los letrados de la parte demandada, empero, modifica la regulación de honorarios practicada a favor del perito P. L. F. Sostiene que si bien la a quo no tuvo en cuenta los informes del Tribunal de Tasaciones de la provincia de Neuquén ni de la Nación, ello no significa que se haya apartado de los elementos incorporados a la causa, pues el monto ha sido determinado con base en una de las constancias de la causa, esto es, el dictamen del perito actuante. Agrega que ello no importa arbitrariedad, ya que ha explicado las razones que tuvo para apartarse del valor establecido por el Tribunal de Tasaciones, a saber, que no aporta ningún dato sobre cómo se llega a esa cifra, si tuvieron en cuenta el estudio realizado por la consultora Eco Gestión, si evaluaron y analizaron la pericia realizada en autos. En ese contexto, estima razonable que la a quo haya tomado en consideración el resultado de la pericia, realizada con efectivo control de las partes y cuyas conclusiones fundadas no han sido desvirtuadas por otros elementos de igual o mayor peso probatorio. Dice también, que las impugnaciones que realiza la actora no conmueven los fundamentos de la pericia. Respecto del agravio referido a que la sentencia viola lo prescripto por el Art. 17 de la Ley 804, porque la pericia ha incorporado a la indemnización el rubro lucro cesante, concluye que es una afirmación inexacta. Conceptualiza el lucro cesante y expresa que de la lectura del informe pericial surge que no existe ni siquiera de modo indirecto la más mínima referencia a ganancias o rentabilidad futura que los propietarios habrían de perder o de las que se verían privados como consecuencia de la expropiación. En cuanto al agravio que señala que el fallo es incongruente por conceder un monto indemnizatorio superior al peticionado por la demandada, expresa que coincide con la Jueza a quo en cuanto a que la expresión "o lo que en más surja de la prueba" unido al monto de indemnización expropiatoria solicitada por dicha parte cumple con el mandato contenido en el Art. 35 de la Ley 804. Cita el precedente "Berardi" (Expte. Nro. 6232 F° 104-2009) de esa Cámara de Apelaciones en el que resolvió en ese sentido. Expresa que comparte con la Jueza de primera instancia que resulta innecesario el tratamiento del pedido subsidiario de inconstitucionalidad de los Arts. 35 de la Ley 804. Rechaza, asimismo, la queja planteada respecto de la aplicación de la tasa activa y señala que, más allá de que la parte no la haya pedido, ese es el criterio que esa Cámara sentó a partir del precedente "Leal Pino" (RSD 26- 2009). Seguidamente, analiza la queja de los letrados de la demandada en cuanto apelaron por bajos los honorarios regulados por la a quo. Desestima el agravio que se refiere a que no se han computado los intereses en la base regulatoria y que ello contraviene la norma general del Art. 21 de la Ley 1594 y la especial contenida en el Art. 23 del mismo texto legal. Para así- decidir, cita precedentes propios y de la C.S.J.N. Afirma que deviene abstracto el tratamiento de la inconstitucionalidad planteada respecto del Art. 41 in fine de la Ley 804. Finalmente, analiza el recurso de apelación interpuesto por el perito tasador y expresa que resultan aplicables las disposiciones legales que propone el perito, esto es la Ley 1004 y en consecuencia, regula los honorarios del Ing. P. Luis Filippi en la suma de \$172.219,25. 13. La actora interpone recurso de Nulidad Extraordinario por incongruencia -Arts. 18 de la Ley 1406- y el de Inaplicabilidad de Ley -Art. 15 Inc. a) y b), de la misma norma- a fs. 450/465vta. Alega gravedad e interés institucional y necesidad de unificar jurisprudencia. Señala que por existir de jurisprudencia contradictoria entre las Cámaras de las ciudades de Zapala y Neuquén, se justifica la apertura de la instancia. Precisa que el fallo dictado en autos se apartó -sin declarar su inconstitucionalidad- de lo establecido por el Art. 35, Inc. 3), de la Ley 804. Que, por otro lado, la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Neuquén, Sala I, en autos: "Provincia del Neuquén c. Pascual y José Rosa SRL s/ expropiación" (Expte. 322.993/5) resolvió: "[...] resulta cuanto menos discutible la posibilidad de supeditar la indemnización estimada por el expropiado en cumplimiento del inciso 3° del art. 35 a lo "que en más o en menos" pudiera surgir de la prueba pericial, o que pudiera tomarse esta por encima de la estimación expresa que incluyó en el responde con efectos vinculantes e inmodificables en exceso[...]" (cfr. fs. 463). Como fundamento del recurso de Inaplicabilidad de Ley, sostiene que el fallo recurrido viola la Ley 804 en su Artículo 17,

que establece que el valor de los bienes debe estimarse por el que hubieran tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aún autorizada. Y ello porque la Cámara expresa que a los fines de determinar la indemnización corresponde tener en especialmente en cuenta los destinos de la expropiación. Expresa que en las sentencias dictadas en primera y segunda instancia no se atendió al valor objetivo del bien, ni tampoco al que tenía el predio a la fecha de la desposesión. Sostiene que el dictamen pericial que la Alzada tomó en cuenta para fallar, consideró un valor hipotético y eventual, que podría llegar a tener el inmueble en caso de darse circunstancias como el crecimiento de la ciudad hacia el inmueble expropiado, lo cual generaría la posibilidad de fraccionamientos y venta en lotes, así como la instalación futura de pymes y complejos deportivos. Acota, que más allá de que no se encuentra acreditado que el inmueble tuviera aptitud para ser loteado en el futuro, lo cierto es que al momento de la desposesión y aún en la actualidad, el inmueble es rural y por ello el precio fijado por el perito y aceptado en ambas instancias, no es el objetivo del bien al momento de la desposesión, lo que viola el Art. 17 de la Ley 804. En segundo lugar, se expresa que el fallo viola los Arts. 35 y 39 de la misma norma legal. Sostiene que la norma es clara en cuanto a que la determinación del precio por parte del expropiado debe ser expresa y precisa y que no puede sujetarse a lo que en más o en menos resulte de la prueba. Agrega que el valor de un bien inmueble es determinable o fácilmente determinable, por lo que no existe ningún argumento relevante para obviar la aplicación de la norma. Afirma que el decisorio dictado por la Alzada viola el Art. 39 de la Ley de Expropiaciones, que dispone que en la sentencia no podrá ordenarse una indemnización que sea superior a la reclamada. Destaca, además, la existencia de un límite representado por la estimación del expropiado y su efecto vinculante por imposición legal. Observa la orfandad de la pericia en la que el juzgador basa su decisorio, máxime cuando la indemnización excede ampliamente (600%) el valor estimado por la parte expropiada. Por otra parte, sostiene que la sentencia aplica e interpreta erróneamente la Ley 804, en su Artículo 37, por cuanto establece un monto indemnizatorio exorbitante en la suma de \$12.000.000, fundado exclusivamente en el informe del Perito Tasador, con total prescindencia del remitido por el Tribunal de Tasaciones de la provincia. Agrega que la Cámara no imputa errores u omisiones de carácter técnico al dictamen emanado del Tribunal de Tasaciones de la Nación y respecto del provincial solo afirma que no cuenta con la deliberación del órgano. En fundamento del recurso de Nulidad Extraordinario deducido, imputa incongruencia al decisorio en crisis. Dice que el vicio se produce por la discordancia entre el pronunciamiento judicial y el contenido de las alegaciones de las partes efectuadas oportunamente en el pleito. Sostiene que el mismo vicio se evidencia cuando se condena al pago de intereses a la tasa activa desde el 01/01/07, ya que los expropiados se limitaron a pedir sobre el particular la tasa promedio del Banco de la Provincia de Neuquén. 14. Corrido traslado a la demandada, contesta a fs. 468/479vta. y solicita el rechazo de los recursos extraordinarios deducidos. Sostiene que no es cierto que el dictamen pericial en que se basa el fallo en crisis se haya sustentado en la consideración del lucro cesante y ganancias hipotéticas de futuros loteos, sino que la circunstancia de ser apto para loteo urbano le da un plus de valor al inmueble que debe ser considerado por el Tasador, pero que ello no significa que se tome en cuenta la eventual ganancia que dejaría la venta de tales lotes. Expresa que el recurrente no ha demostrado la violación al Art. 17 de la Ley 804 en la sentencia dictada por la Cámara de Zapala, sino que se limita a disentir con la interpretación que cabe dar a lo informado por el Perito. Señala que la sentencia no ha otorgado un monto indemnizatorio superior al solicitado al contestar demanda. Explica que su parte dejó claro que no había limitado su pretensión al monto expresado en el objeto, sino que ello tenía por único fin evitar el incumplimiento de la carga legal del Art. 35 de la Ley 804 y agregó que, de ser interpretado como un límite a su pretensión, solicitaba se declarase la inconstitucionalidad de dicha norma y la del Art. 41 de la referida Ley. Sostiene que la sentencia no viola el Art. 37 de la Ley 804 ya que no prescinde del informe del Tribunal de Tasaciones provincial. Argumenta que el decisorio ha tenido en cuenta dicho informe, pero lo ha desacreditado en función de la falta de fundamentación y motivación; pero que además, la norma invocada no dice que el Juez deba sujetarse únicamente a lo allí estipulado, sino que la sola obligación que se le impone es la de requerir el mentado informe. En cuanto al recurso de Nulidad Extraordinario deducido por la actora, sostiene que no media la incongruencia que denuncia en virtud de los argumentos dados por la Cámara sentenciante ya sostenidos en el precedente "Berardi". Expresa que mantiene las defensas opuestas en la contestación de demanda y en la expresión de agravios, en particular la relacionada con el planteo de inconstitucionalidad de los Arts. 35 y 41 de la Ley 804. 15. A fs. 493/495vta. se declara la admisibilidad de los recursos deducidos mediante Resolución Interlocutoria N° 274 del 15 de noviembre de 2011. 16. A fs. 499/501vta. dictamina el Sr. Fiscal ante el Cuerpo sosteniendo una posición contraria a la declaración de inconstitucionalidad del Art. 35 e inclinándose a favor de la inconstitucionalidad del Art. 41, ambos de la Ley 804. II. Ingresando en el examen del recurso de Nulidad Extraordinario, y a poco de ahondar en la queja vertida mediante esta vía, se evidencia que la impugnación formulada se encuentra estrechamente vinculada con las argumentaciones esgrimidas al sustentar el carril de Inaplicabilidad de Ley. Luego, advirtiendo que los agravios expuestos por la recurrente pueden hallar un adecuado tratamiento y respuesta jurisdiccional a través del último recurso nombrado, en virtud de lo prescripto por el Art. 19 de la Ley 1406, corresponde, a mi juicio, desestimar el remedio de Nulidad Extraordinario. (Acuerdo 7/14 del Registro de la Actuaría). En primer lugar, es oportuno señalar que la Ley

804 que regula el régimen de la expropiación, establece en su capítulo segundo el procedimiento judicial que corresponde seguir -entre otros supuestos- cuando las partes no hubieren llegado a un acuerdo en las gestiones administrativas -Art. 32, Inc. 1-, tal el caso de autos. Se trata de un conjunto de normas procesales especiales que rigen el trámite de los juicios de expropiación, como se explicita en el artículo 33: "Todos los juicios de expropiación se tramitarán por el procedimiento previsto en la presente ley y -supletoriamente- por las disposiciones del Cód. de Procedimientos Civil y Comercial, para los juicios ordinarios". En efecto, el legislador ha previsto para el proceso de expropiación disposiciones especiales -diferentes a las del ritual civil-, relativas a la demanda, contestación, consecuencias en el caso de incumplimiento de los requisitos legales, sentencia, imposición de costas y regulación de honorarios. Se constituye así, un sistema de normas rituales específicas para el trámite de los procesos de expropiación, cuyo objetivo tiende a que expropiante y expropiado procuren arribar a un acuerdo en la instancia administrativa, a la equidad de las prestaciones, y que llegado el pleito a la instancia judicial exista mesura en las pretensiones. III. Sentado lo precedente, cabe analizar si en el fallo en crisis se evidencian los vicios de violación, aplicación e interpretación errónea de los Arts. 17, 35, 37 y 39 de la Ley 804, denunciados por la actora, a través de las causales previstas en el Art. 15º, Incs. a) y b), de la Ley 1406. En fundamento de su queja, la recurrente alega que la Ad quem no aplica el Art. 35, Inc. 3), de la Ley de Expropiación que impone al expropiado la carga de expresar en su responde, la concreta y exacta suma que pretende en concepto total de indemnización y en cambio, admite que el monto de la pretensión pueda sujetarse a lo que en más o en menos surja de la prueba. Asimismo, sostiene que el decisorio recurrido omite aplicar el Art. 39 de la misma ley, por cuanto el expropiado reclama un precio indemnizatorio de \$1.800.000 y la sentencia le otorga la suma de \$12.000.000 más intereses desde la desposesión, es decir un 600% más de la suma peticionada. Además, aduce que el pronunciamiento dictado por la Alzada, aplica e interpreta erróneamente los Arts. 17 y 37 de la Ley 804, cuando confirma la condena a su parte a abonar una indemnización basada en la pericia de tasación de autos que -según dice el quejoso- toma en cuenta ganancias hipotéticas, y prescinde de considerar el dictamen del Tribunal de Tasaciones.

III. a) Cabe en primer lugar, analizar la queja del recurrente referida al Art. 35, Inc. 3), de la Ley 804, dispositivo que impone al expropiado la carga de expresar en su responde la concreta y exacta suma que pretende en concepto total de indemnización. El ordenamiento ritual especial para procesos de expropiación establece que, además de los requisitos previstos por el C.P.C. y C., la demanda y contestación deben cumplir con los establecidos en sus Arts. 34 y 35, sin excepciones. Textualmente la última norma señala: "[Contestación de la demanda: Sin perjuicio de las exigencias establecidas en el Cód. de Procedimientos en lo Civil y Comercial para la contestación de la demanda, ésta deberá contener los requisitos que se enumeran a continuación: ...3) Expresión concreta y exacta de la suma que pretende el sujeto expropiado en concepto total de indemnización...]" Resulta incontestable que tanto los términos escogidos por el legislador (concreta, exacta, concepto total), como el sentido integral de la frase, indican que el escrito de responde en el juicio de expropiación, debe contener el monto preciso que el expropiado pretende que se le pague, sin que se admitan excepciones. Por tanto, se trata de una cifra precisa de dinero que el demandado reclama como total, única indemnización y esa pretensión, así- cuantificada tiene un efecto vinculante e inmodificable. Tal es la inteligencia del recaudo previsto por el Art. 35, Inc. 3), de la Ley 804. Cabe destacar que la normativa se inscribe en un sistema que prevé que ante la falta de cumplimiento de los requisitos del responde, el Tribunal suple los defectos u omisiones -aun de oficio- e impone al responsable del incumplimiento la carga de soportar las costas en el orden causado en caso de resultar vencedor en el pleito. En ese sentido, el referido texto legal clausura toda posibilidad de admitir en este proceso especial la frase "o lo que en más o en menos surja de la prueba a producirse en autos..." y darle el sentido que le otorgan la Ad quem y la a quo cuando dejan sujeto el monto de la pretensión al resultado de las pruebas a producirse durante el pleito. Y es que justamente el requisito que el responde debe cumplir, esto es contener: "la expresión concreta y exacta de la suma que pretende el sujeto expropiado en concepto total de indemnización", es diametralmente opuesto a dejar el monto del reclamo sujeto al resultado de las pruebas a producirse. Así- pues, la referida expresión -de uso frecuente en los procesos civiles-, es improcedente en el proceso expropiatorio que se rige por su normativa específica. Por ello, se concluye que admitir que la suma pretendida por el expropiado quede supeditada a las pruebas del juicio, tal lo expresado por la Alzada (al confirmar la sentencia del a quo), es una decisión que viola el Art. 35, Inc. 3), de la Ley de Expropiación, al no aplicarlo. La infracción se produce, concretamente, en tanto el decisorio dictado a fs. 436/446 por la Cámara de Apelaciones, sostiene: "[...] Sobre esta cuestión habré de decir que comparto con la juez a quo que la expresión ¿?o lo que en mas surja de la prueba¿? unido al monto de indemnización expropiatoria solicitada por el demandado cumple con el mandato contenido en el art. 35 de la ley provincial 804 por lo que no puede ser considerado lí-mite de la pretensión[...]" (cfr. fs. 443vta., 4to párrafo). Y también: "[...]Resulta mas que evidente que el valor indemnizatorio final, en autos quedó sujeto al resultado de las pruebas a producir tendiente a determinar el valor final del precio del inmueble expropiado y ello no viola el contenido del art. 35 de la ley de expropiaciones[...]" (sic, fs. cit. último párrafo). Por otro lado, la correcta interpretación del Art. 35 armoniza con el Art. 39 que establece: "...En la sentencia no podrá condenarse una indemnización que sea superior a la reclamada...". Y es que para que para que

este dispositivo sobre sentido, resulta menester que el Art. 35 sea interpretado conforme se ha dicho precedentemente. En ese aspecto, el precepto va más allá del principio de congruencia que rige en todo tipo de proceso. Es una norma singular que se inscribe en un proceso especial, cual es el que rige en materia de expropiaciones. Cabe señalar que se llega a este proceso judicial, luego del fracaso de las gestiones administrativas en las que existió un ofrecimiento indemnizatorio por parte del Estado con base en el dictamen técnico del Tribunal de Tasaciones y oportunidad de contraoferta por parte de la expropiada (Art. 25). Es por ello que la exigencia que se impone a la expropiada disconforme con la indemnización propuesta por el Estado, a fin de que precise su pretensión, resulta un requisito posible y razonable. Difiere así-, pues radicalmente de un juicio de daños y perjuicios, en el cual el monto resarcitorio puede ser de difícil determinación y su definitiva configuración resulta de la contestación del oponente y de las pruebas que ambos ofrezcan y produzcan en el proceso. Por otra parte, la exigencia del Art. 35, Inc. 3), se inserta funcionalmente en un articulado que, por un lado prevé consecuencias ante el incumplimiento, en lo que respecta al régimen de imposición de costas (Art. 36 y 41), y por otro, impone a la magistratura un límite máximo en cuanto al monto de condena constituido por la suma reclamada por la expropiada (Art. 39). En este punto, corresponde el tratamiento del planteo de inconstitucionalidad del Art. 35, Inc. 3), L.E. que la demandada introduce en su responde y mantiene en las contestaciones de agravios y recurso casatorio ad eventum. En efecto, la expropiada solicita que, en caso de interpretarse que en virtud del Art. 35 el monto de \$600.000 resulta un límite a la pretensión indemnizatoria, y no se aceptara que aquel quede sujeto a lo que en más resulte de la prueba, se declare la inconstitucionalidad de dicho artículo y del Art. 41 y se impongan las costas conforme el régimen del C.P.C. y C. Ello por considerar que las referidas normas colisionan con el derecho de acceso a la justicia. Agrega que los principios de defensa y debido proceso impiden que se deniegue o limite el acceso a la justicia mediante la imposición de trabas que amedrenten al justiciable con posibles sanciones, en el caso la imposición de costas, cuando no precise de tal o cual manera el monto exacto de la pretensión. Ahora bien, es sabido que quien intente cuestionar la validez constitucional de cualquier norma jurídica debe cargar con la prueba del agravio constitucional relevante que el dispositivo le provoca. En el caso sub examen, no se observa obstáculo alguno que impidiera a la accionada munirse de la información necesaria para hacer su concreto requerimiento indemnizatorio y cumplir acabadamente con las previsiones del Art. 35 de la Ley 804. En ese sentido, es necesario destacar que la parte expropiada acompaña al contestar demanda (en fecha 1/07/05), un informe elaborado por Ecogestión S.R.L., titulado: "Estudio para la determinación del valor económico de 200has. de tierras expropiadas-octubre de 2003", que arroja un valor total de \$5.488.000 (presentado también en el trámite administrativo el 30/02/04). No obstante, y sin explicación alguna, en esta instancia judicial, expresa su reclamo en los siguientes términos: "[...] reclamo de la Provincia actora el pago de la diferencia entre lo depositado y retirado de autos con imputación primero a intereses, es decir la suma de pesos seiscientos mil (\$600.000) o lo que en más surja de la prueba, más sus intereses [...]"(cf. fs. 65). Lo dicho, resulta prueba fehaciente de que la accionada contó con elementos suficientes para ejercer en forma cabal su derecho de defensa y cumplir con el requisito del Art. 35, Inc. 3), de la Ley 804, sin que existiera limitación a la pretensión indemnizatoria del expropiado, que sin embargo la circunscribió al monto de \$600.000 con más intereses. En efecto, optó libremente por reclamar un monto sensiblemente inferior del que informa el estudio de tasación que encomendó a la consultora privada. En suma, no se advierte que la exigencia del Art. 35, Inc. 3), fuera un valladar para el ejercicio efectivo de los derechos de acceso a la jurisdicción, defensa en juicio y debido proceso invocados. Por lo tanto, no encontrando comprobada la existencia y realidad de un menoscabo sustancial a las garantías constitucionales que se denunciaron afectadas por la demandada, concluyo en la validez constitucional del Art. 35, Inc. 3), de la Ley 804. En cuanto a la denuncia de inconstitucionalidad formulada respecto del Art. 41 de la Ley 804, y el pedido de imposición de costas conforme al régimen del C.P.C. y C., cabe señalar que tendrá tratamiento en el momento procesal oportuno. En virtud de todo lo expuesto, se evidencia en el decisorio recurrido, el vicio de violación del Art. 35, Inc. 3), de la Ley 804. -Art. 15, Inc. a), de la Ley 1406-. III. b) Que la recurrente también funda el recurso de Inaplicabilidad de Ley en la violación de Art. 39 de la Ley 804. La norma establece: "Sentencia y pago de la expropiación:...En la sentencia no podrá ordenarse una indemnización que sea superior a la reclamada..." El precepto fija un límite a la magistratura, que no puede condenar a indemnizar al expropiado más allá de lo que éste ha petitionado en su responde. La norma tiene sentido, justamente en tanto es requisito de la contestación de demanda para la parte expropiada, consignar concretamente el monto indemnizatorio pretendido (Art. 35) como se ha señalado en el acápite precedente. Así- las cosas, surge del examen de la causa que el monto indemnizatorio reclamado por la parte expropiada en su responde es de \$600.000 más intereses (fs. 65) conforme se estableció supra y que el decisorio en crisis (fs. 436/ 446) confirma el fallo dictado por la a quo que condena a la actora a pagar a la expropiada la suma de \$10.800.000 con más intereses (que se agregan a la suma de \$1.200.000 que la expropiante depositó y las expropiadas percibieron a fs. 42vta.). Resulta del cotejo, que los jueces de Alzada condenan a indemnizar a las expropiadas en una suma muy superior a la que éstas petitionaron en su responde. En consecuencia, se verifica que el fallo dictado por la Cámara de Apelaciones incurre en el vicio de violación al Art. 39 de la Ley 804, conforme fue denunciado por la recurrente. III c). Que

sentado lo anterior, se analizará si la judicatura ha infringido el Art. 17° de la Ley 804, tal como denuncia el quejoso en virtud de la causal establecida en el Inciso a) del Artículo 15° de la Ley 1406. La norma invocada establece: "[...] 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 fundamento de su queja, la recurrente aduce que la Cámara interpreta y aplica erróneamente la ley al conceder al expropiado una indemnización por lucro cesante y ganancias hipotéticas, representado por las eventuales e hipotéticas ganancias que le pudieran haber reportado la urbanización o loteo futuro y el negocio fructífero de la venta de los inmuebles. Refiere que el dictamen pericial que se consideró para fallar, tomó en cuenta un valor hipotético y eventual que podría llegar a tener el inmueble en caso de darse circunstancias como crecimiento de la ciudad hacia el inmueble expropiado, posibilidad de fraccionamientos, venta en lotes, instalación futura de pymes y complejos deportivos. Del análisis del decisorio en crisis surge que confirma el monto indemnizatorio establecido por el a quo, con fundamento en la pericia de tasación producida en autos: "La sola lectura del informe pericial cuestionado por la apelante, permite afirmar que no existe, ni siquiera de modo indirecto, la más mínima referencia a ganancias o rentabilidad futura que los propietarios habrían de perder o de las que se verían privados como consecuencia de la expropiación" (cfr. fs. 443 p.4to). Sin embargo, el informe pericial obrante a fs. 219/237, expresa: "Considerando que el valor m2 está condicionado por:... F. Excelentes condiciones para forestación,...J. Dada la topografía a proyectarse emprendimientos diversos, sin que uno condicione el otro: -barrios residenciales, -barrios de viviendas, -chacras de emprendimientos agropecuarias, -asentamientos de pymes, -complejos deportivos, etc. K. explosión demográfica de Zapala en los últimos 20 años, L -necesidades de emprendimientos pymes para crear fuentes de trabajo, LL. Falta de superficies libres para la futura ampliación del casco urbano de Zapala, ya que actualmente esta la ampliación condicionada por: distancias, suelos, propiedades privadas, tierras del ejército argentino, industrias, chacras, etc., M. Areas de indisponibilidad: calles, espacios verdes, espacios comunitarios, N. situación del mercado inmobiliario condicionado por tendencia, empleo, etc." (fs. 235 y 236 del informe pericial). Luego, entre los factores positivos a considerar para la tasación del predio el perito tasador incluye: "Futuro: casi único polo de desarrollo urbano en los próximos 20 años 5%, urbanismo: versatilidad de programas 5%, factores negativos: urbanización: apertura y mejoramiento de calles reservas para bien público redes domiciliarias de infraestructura 30%..." (fs. 236 y 237). Se concluye que en efecto, el decisorio en crisis confirma el monto indemnizatorio fijado por la a quo, fundado en el dictamen pericial de tasación obrante a fs. 219/237vta., que considera que el valor del m2 está condicionado por diversas variables, entre ellas, la posibilidad de realización de emprendimientos tales como barrios residenciales, barrios de viviendas, chacras, pymes y complejos deportivos. En consecuencia, cabe afirmar que el monto indemnizatorio establecido por al a quo y confirmado por al Ad quem, toma en cuenta ganancias hipotéticas, por cuanto se refiere al valor potencial del inmueble, lo que está expresamente vedado por el Art. 17 de la Ley 804. Se verifica en consecuencia, que el fallo en crisis trasgrede el Art. 17 de la Ley 804, por lo que habrá de ser casado a ese respecto. III. d) En cuanto a la errónea aplicación e interpretación del Art. 37 de la Ley 804, denunciada por la recurrente, corresponde señalar que la norma establece que en el proceso expropiatorio se requerirá al Tribunal de Tasaciones el pronunciamiento pertinente y prevé su integración con un representante del expropiado. Asimismo, asigna un rol fundamental al dictamen que emite dicho Tribunal, al señalar que será dentro del trámite de expropiación insustituible e imprescindible, debiendo ser recabado, incluso de oficio (Art. 37). La quejosa sostiene que el valor inmobiliario del bien sujeto a expropiación fue fijado en la suma de \$12.000.000, y que esa decisión se fundó exclusivamente en el informe del perito tasador y con total prescindencia del informe remitido por el Tribunal de Tasaciones. Se agravia por considerar que el fallo en crisis nada dice para justificar la descalificación del informe del Tribunal de Tasaciones, solo afirma que no se cuenta con la deliberación del órgano. Respecto de esta concreta denuncia, si bien se advierte que el decisorio bajo examen, confirmatorio del dictado por el a quo, desestima el dictamen del Tribunal de Tasaciones, y da preeminencia a la pericia de tasación, no se verifica que ello trasgreda la norma del Art. 37. Por tanto, en este punto, no se configura el vicio denunciado. Que en consecuencia, y dado que la primera fuente de interpretación de la ley es su letra, de la que no cabe apartarse cuando ella es clara (cfr. Fallos: 314:1018; 315:1256), resulta procedente el recurso casatorio, al haber infringido la Cámara de Apelaciones los Arts. 17, 35 Inc. 3), 39 de la Ley 804, por lo que corresponde CASAR el pronunciamiento dictado a fs. 436/446 en los tópicos recurridos (Art. 17 Ley 1406), debiendo desestimarse el recurso de nulidad (Art. 19 de la Ley 804), conforme lo considero ab initio. IV. Que en función de lo expuesto, por ser los elementos sopesados precedentemente suficientes para recomponer el aspecto casado en los términos del Art. 17°, Inc. c), de la Ley Casatoria, corresponde actuar en consecuencia. En ese sentido y en virtud de que el fallo casado en los tópicos es confirmatorio del dictado por la a quo, por los mismos fundamentos, violación de los Arts. 17, 35 Inc. 3) y 39 de la Ley 804, corresponde hacer lo

propio con el decisorio dictado en Primera Instancia, mediante el acogimiento de la apelación deducida a fs. 353. En esta tarea se advierte que el único punto litigioso entre las partes se circunscribe al monto indemnizatorio. La Ley 804 establece el concepto de indemnización expropiatoria al señalar que ella 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.(Art. 17). En la tarea de determinar el monto de la indemnización, los elementos probatorios principales a considerar son: a) el dictamen del Tribunal de Tasaciones (281/306) y b) la pericia de tasación (219/237), con más las restantes pruebas producidas en autos. a) A fs. 306 el 17 de junio de 2008, el Tribunal de Tasaciones remite antecedentes correspondientes a la tasación efectuada el 2 de diciembre de 2004 en su reunión N° 273. Acompaña informe técnico de tasación de fecha 23 de julio de 2004 de la Asesoría Técnica del Tribunal de Tasaciones de la Provincia de Neuquén (fs. 282/287), organismo que para determinar el valor final a otorgar al predio, realiza la siguiente sectorización en función a las características edáficas y a la ubicación. Una franja con frente a la ruta N° 40, con frente hacia el este, de aproximadamente 30hs., cuyo valor estima en \$4.700 por hectárea, y un total de \$141.000. Una franja ubicada sobre el mallín degradado, hacia el sur, de aproximadamente 85hs., cuyo valor estima en \$3.800 por hectárea, y un total de \$323.000. Una franja ubicada sobre la estepa arbustiva, hacia el noreste, sobre la traza del tren trasandino de aproximadamente 40has., cuyo valor estima en \$3.500 por hectárea, y un total de \$140.000. Una franja ubicada sobre estepa arbustiva, hacia el noroeste, de aproximadamente 45has, cuyo valor estima en \$2.400, y un total de \$108.000.[...]” Asimismo estima en concepto de mejoras por accesión y alambrado la suma de \$98.000. Incluye croquis de la sectorización del predio y arroja un valor total de \$810.000. Se explica que para la realización del informe se tuvo en cuenta la inspección ocular realizada al lugar el 22 de julio de 2004, fotografías del área, datos catastrales, y agrega mapas e imágenes satelitales elaborados por la Dirección de Minería de la Provincia de Neuquén (que se acompañan al informe) y que se recabó información del Registro de la Propiedad, Dirección de Recursos Hídricos, INTA Delegación Neuquén y Facultad de Ciencias Agrarias. Además acompaña la comunicación que informa al Fiscal de Estado que la Sala B del Tribunal de Tasaciones de la Nación de conformidad con lo establecido en la Ley 21.626 Art. 2° a 4° bis, Dec. Reglamentario 3.722/ 77 Art. 6° al 10°, en la reunión celebrada el 1 de septiembre de 2004 trató la tasación de una fracción de 200has. del inmueble identificado bajo Nomenclatura catastral ..., ubicado en la Localidad de Zapala, Provincia de Neuquén, a efectos de ser expropiadas para servidumbre del tren trasandino, resolviendo fijar el valor al contado, libre de mejoras y a la fecha de la citada reunión en la suma de \$925.000.(fs. 305). Asimismo adjunta comunicación del Presidente y Secretaria del Tribunal de Tasaciones de la Provincia, de fecha 6 de diciembre de 2004, que informa que ese organismo por mayoría absoluta de los presentes en Reunión N° 273 celebrada el 2 de diciembre de 2004, tasó la fracción de aproximadamente 200has., a expropiar según la Ley 2436, promulgada por Dec. 1.575/03 ubicadas en la localidad de Zapala, en la suma total de \$1.200.000. (fs. 281). Posteriormente, el referido Tribunal de Tasaciones en su reunión N° 298 celebrada el día 8 de noviembre de 2007 conforme consta a fs. 40 de las actuaciones administrativas Expte. Nro. 2312-12422-12003 (agregado por cuerda), habiendo escuchado a la parte Sr. Juan Carlos Sorzana, resolvió por unanimidad de los presentes, por considerar que no se habían aportado elementos de juicio que hagan variar la tasación realizada oportunamente, ratificar lo dictaminado en el Acta N° 273 de fecha 2 de diciembre de 2004 (la valuación en la suma de \$1.200.000). Cabe destacar que el informe remitido por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia y agregado a fs. 281/306 no mereció observación alguna de las partes. b) La pericia de tasación ordenada en autos, fue encomendada al Ing. P. L. F. y obra agregada a fs. 219/237, El experto considera que el valor por m² está condicionado por las siguientes circunstancias: se trata de una zona no inundable, la distancia al centro de Zapala (promedio 3km), valores \$/m² en Zapala, excelentes condiciones para la forestación, zona no contaminada, servicios de infraestructura urbana a 2km. promedio, ubicación dentro del ejido municipal, emprendimientos que podrían proyectarse: barrios residenciales, barrios de viviendas, chacras de emprendimientos agropecuarias, asentamientos pymes, complejos deportivos; explosión demográfica de Zapala, necesidades de emprendimientos pymes para crear fuentes de trabajo, falta de superficies libres para la futura ampliación del casco urbano de Zapala, áreas de indisponibilidad calles, espacios verdes, espacios comunitarios, situación del mercado inmobiliario. Con base en ello, el perito pondera factores positivos y negativos, y establece un precio de \$6 x m² x 2.000.000 y estima un valor de \$12.000.000,00. Corresponde señalar que la pericia es impugnada por la parte actora. Sostiene que el perito tasa el inmueble basado en la utópica posibilidad de que en un futuro pueda urbanizarse el sector. Corrido traslado al experto, éste rechaza la impugnación y acota que los puntos periciales se contestaron con la mayor veracidad y dentro del cuestionario solicitado. Respecto del dictamen pericial, cabe observar que la estimación del valor del inmueble no se atiene estrictamente al concepto de indemnización expropiatoria que establece el Art. 17 de la Ley 804. Ello, por cuanto considera el valor potencial, al decir que podrían proyectarse emprendimientos diversos, tales como: barrios

residenciales, barrios de viviendas, chacras, emprendimientos agropecuarios, asentamiento de pymes, complejos deportivos, entre otros. Es en este punto en que el criterio del tasador resulta desajustado con relación al mandato legal expreso que ordena que la indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y de los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación y agrega que no se tomarán en cuenta las circunstancias de carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas. Tampoco resulta convincente la aplicación del valor de referencia m2 promedio utilizado por el perito por cuanto además de no precisar la fuente de donde lo obtiene, lo aplica en forma homogénea a la totalidad del inmueble, que tiene -como él mismo lo describe- fracciones de diversas características (mallín, estepa, zonas alledañas a la ruta), que evidentemente no tienen el mismo valor. 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). En el presente caso, el criterio fue establecido por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia de Neuquén por mayoría absoluta de los presentes en la reunión N° 273 tal lo informado a fs. 281 ratificado por unanimidad de los presentes en la reunión N° 298 (fs. 40 Expte. N° 2312-12422-12003). Cabe tener presente que la parte expropiada fue escuchada por el Tribunal de Tasaciones, conforme surge de las actuaciones judiciales y administrativas en cumplimiento de lo prescripto por el Art. 37 de la Ley de Expropiaciones. Asimismo, se destaca el estudio realizado por Asesoría Técnica del Tribunal de Tasaciones, la amplitud de los aspectos que se analizaron, los aportes brindados por otros organismos técnicos especializados tales como la Dirección de Minería, la Dirección de Recursos Hídricos, el INTA Neuquén, el Registro de la Propiedad y la Facultad de Ciencias Agrarias y los fundamentos expresados. También cabe observar que el monto de tasación establecido, si bien no es completamente coincidente, se aproxima al determinado por el Tribunal de Tasaciones de Nación (fs. 305), mientras que ambos se encuentran muy alejados del estimado por el perito en autos. Los señalamientos que formularan las demandadas en su responde al disconformarse con la indemnización ofrecida por la expropiante: a) la existencia de agua y su posible explotación comercial y b) posibilidad de subdivisión y fraccionamiento del inmueble para loteo, no constituyen cuestionamiento técnico atendible hacia la tasación efectuada conforme el Art. 17 de la Ley 804, que se refiere al valor objetivo del bien y que veda la consideración de ganancias hipotéticas. Y es que considerar para la indemnización del predio la multiplicidad de destinos posibles o proyectos que hubieran podido realizarse (tales como los mencionados por la expropiada y la pericia de tasación) no es admisible en el marco del instituto de la expropiación de conformidad a la normativa que lo rige. En cuanto a la queja de la expropiada, referida a la comparación con valores que habrían sido asignados en tasaciones realizadas por el Tribunal de Tasaciones de Nación a fundos alledaños, se advierte que no puede prosperar. Ello por cuanto el organismo en cuestión, estimó el valor del predio objeto de autos en fecha 1 de septiembre de 2004, en la suma de \$925.000, esto es un monto inferior aún a lo valuado por el organismo provincial. 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. Por otro lado, como se ha dicho supra, del análisis efectuado a la pericia de tasación de autos, surge que los elementos considerados para arribar al valor indemnizatorio no se ajustan a las previsiones del Art. 17 de la Ley 804, por lo que no puede ser considerado en el marco de este proceso. En consecuencia, no habiéndose demostrado en autos errores u omisiones manifiestas en la determinación de los valores que justifiquen apartarse de las conclusiones del dictamen del Tribunal de Tasaciones de la provincia de Neuquén, estimo que corresponde fijar en la suma de \$1.200.000 el valor indemnizatorio del predio expropiado, en virtud de lo establecido por la Ley 804. Por los motivos expuestos, corresponde hacer lugar a la acción promovida por Provincia del Neuquén contra Juan Carlos Sorzana y Campo Zapala S.A., fijando en la suma de pesos un millón doscientos mil (\$1.200.000) el monto indemnizatorio correspondiente a la expropiación del inmueble declarado de utilidad pública mediante Ley N° 2436, expropiado por Decreto N° 2896 e identificado con Matrícula ...-Zapala, Departamento Zapala, Nomenclatura Catastral Y rechazar el reclamo de la expropiada a fin de que se fije una indemnización de \$600.000 más de lo ofrecido por la expropiante e intereses. 4. En función de lo dispuesto por el Art. 279 del C.P.C. y C., corresponde adecuar costas y honorarios al contenido del nuevo pronunciamiento. Previo a resolver sobre las costas procesales, cabe señalar que el planteo de inconstitucionalidad del Art. 41 de la Ley 804, deducido por las demandadas deviene abstracto, atento el modo en que se resuelve. Ello por cuanto la indemnización se fija en igual cantidad que la ofrecida por la expropiante, lo que importa un rechazo total de la pretensión de la expropiada, coincidiendo la pauta del acápite 2do. de la norma referida con el principio general de la derrota previsto en el ritual civil (Art. 68 CPCyC), cuya aplicación solicita la expropiada. En consecuencia, corresponde imponer las costas de todas las

instancias a cargo de las demandadas expropiadas (Art. 41 segundo párrafo de la Ley 804 y 12, Ley 1406). Asimismo, establecer que la base para la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes es la diferencia entre el monto indemnizatorio reclamado por la expropiada (\$1.800.000) y el determinado en la sentencia (\$1.200.000), pues sobre dicho monto ha girado la controversia, sin tener en cuenta los intereses devengados durante el juicio (Art. 41 Ley 804). En ese sentido ha dicho el Máximo Tribunal de la Nación: [...Si lo que se debatió fue el mayor valor del inmueble expropiado, el monto controvertido no se identifica con su valuación total sino con la diferencia entre ésta y el pago parcial aceptado...] (E.158. XXII. Entidad Binacional Yacretá c. Decavial SA. Industrial, Comercial, Agropecuaria, Constructora y/o quienes en definitiva resultaren propietarios. 13/06/1989 T. 312, P. 951). Acerca del agravio manifestado por los letrados de la demandada por su propio derecho, respecto del Art. 41 in fine de la Ley 804, cabe señalar que la impugnación no fue mantenida en la instancia casatoria. Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo: I) Declarar improcedente el recurso de Nulidad Extraordinario y procedente el recurso de Inaplicabilidad de Ley deducidos por la actora. En consecuencia, casar el decisorio dictado por la Cámara de Apelaciones del Fuero con asiento en Zapala obrante a fs. 436/446, en el tópico recurrido, por infracción a los Arts. 17, 35 y 39 de la Ley 804, y acogiendo favorablemente la apelación deducida por la expropiante revocar en lo pertinente, con los mismos fundamentos, el fallo dictado por el Juzgado de Primera Instancia obrante a fs. 346/352vta. II) Rechazar el planteo de inconstitucionalidad deducido por las demandadas respecto del Art. 35 y declarar abstracto el cuestionamiento en orden al Art. 41 de la Ley 804, por los motivos expuestos en los considerandos. III) Recomponer el litigio en los términos del Art. 17, Inc. c) de la Ley 1406, y en consecuencia, hacer lugar a la acción promovida por Provincia del Neuquén contra Juan Carlos Sorzana y Campo Zapala S.A., fijando en la suma de pesos un millón doscientos mil (\$1.200.000) el monto indemnizatorio correspondiente a la expropiación del inmueble declarado de utilidad pública mediante Ley N° 2436, expropiado por Decreto N° 2896 e identificado con Matrí-cula ...-Zapala, Departamento Zapala, Nomenclatura Catastral IV) Imponer las costas de todas las instancias a cargo de las demandadas expropiadas (Art. 41 segundo párrafo de la Ley 804 y 12° Ley 1406). Mi voto. El Dr. Moya dijo: Comparto la lí-ne-a argumental desarrollada por el Dr. Oscar E. Massei y la solución a la que arriba en su voto, por lo que expreso el mí-o en igual sentido. Así- voto. Sobre la base de lo expuesto, oí-do el Sr. Fiscal, se resuelve: I) Declarar improcedente el recurso de Nulidad Extraordinario y procedente el recurso de Inaplicabilidad de Ley deducidos por la actora. En consecuencia, casar el decisorio dictado por la Cámara de Apelaciones del Fuero con asiento en Zapala obrante a fs. 436/446, en el tópico recurrido, por infracción a los Arts. 17, 35 y 39 de la Ley 804, y acogiendo favorablemente la apelación deducida por la expropiante revocar en lo pertinente, con los mismos fundamentos, el fallo dictado por el Juzgado de Primera Instancia obrante a fs. 346/352vta. II) Rechazar el planteo de inconstitucionalidad deducido por las demandadas respecto del Art. 35 y declarar abstracto el cuestionamiento en orden al Art. 41 de la Ley 804, por los motivos expuestos en los considerandos. III) Recomponer el litigio en los términos del Art. 17, Inc. c), de la Ley 1406, y en consecuencia, hacer lugar a la acción promovida por Provincia del Neuquén contra Juan Carlos Sorzana y Campo Zapala S.A., fijando en la suma de pesos un millón doscientos mil (\$1.200.000) el monto indemnizatorio correspondiente a la expropiación del inmueble declarado de utilidad pública mediante Ley N° 2436, expropiado por Decreto N° 2896 e identificado con Matrí-cula ...-Zapala, Departamento Zapala, Nomenclatura Catastral IV) Imponer las costas de todas las instancias a cargo de las demandadas expropiadas (Art. 41 segundo párrafo de la Ley 804 y 12 Ley 1406). Adecuar (Art. 279 del C.P.C. y C) los honorarios correspondientes a lo actuado en primera instancia, al Dr. R. G. -patrocinante de la actora- en la suma de pesos ..., Dres. H. A. y G. D. -apoderados de la misma parte- en la suma de ... y ..., respectivamente; Dr. L. M. F. -apoderado de la demandada- en la suma de pesos ..., Dres. D. H. y C. F. -patrocinantes de la misma parte- en la suma de pesos ... en conjunto; del perito tasador Ing. P. L. F., en la suma de ...; en la segunda instancia, a los Dres. R. G., G. D. y G. K. -por su intervención por la actora- en la suma de ... en forma conjunta, a los Dres. D. H. -apoderado de la demandada-, en la suma de ..., y C. F. -patrocinante de la misma parte- en la suma de ... Regular por la etapa casatoria, a los Dres. G. D. y M. F. -en el doble carácter por la parte actora-, en la suma de ... en conjunto; al Dr. C. F. -patrocinante de la demandada- en la suma de ... y al Dr. D. H. -apoderado de la misma parte- en la suma de ... (Arts. 15°, 29° Ley 1.594 y 41° Ley 804). V) Regí-strese. Notifí-quese y oportunamente devuélvanse los autos. Oscar E. Massei.- Evaldo D. Moya. 014106E