

Expediente: **304/22**

Carátula: **SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN C/ ARRENDAR S.R.L S/ EXPROPIACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARADE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJM) N°1**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS DE FONDO CAMARA (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **07/07/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

30675428081 - SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN, -ACTOR/A

90000000000 - CORRALES DE VOCOS, FANNY OLIMPIA-DEMANDADO

90000000000 - CORRALES, GUILLERMO SEGUNDO-DEMANDADO

90000000000 - CORRALES, OLGA DEL ROSARIO-DEMANDADO

90000000000 - CORRALES, HECTOR ROLANDO-DEMANDADO

90000000000 - CORRALES, JUAN CARLOS-DEMANDADO

90000000000 - CORRALES, STELLA MARIS-DEMANDADO

90000000000 - CORRALES, MARÍA JIMENA-DEMANDADO

20116207207 - CESIONARIO ARRENDAR SRL, -DEMANDADO

27176133568 - ARAGON, JOSE ADRIAN-DEMANDADO

20284767161 - MEDRANO, GABRIEL DAVID-APODERADO/A

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

30715572318808 - FISCALÍA DE CÁMARA EN LO CIVIL 2DA CJ CONCEPCION

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámarade Apelaciones Multifueros (Civil CJM) N°1

ACTUACIONES N°: 304/22



H20850126218

CIVIL Y COMERCIAL SALA I

JUICIO: SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN C/ ARRENDAR S.R.L S/ EXPROPIACION. EXPTE. N° 304/22

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 6 días del mes de julio de 2026, la Sra. Vocal de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y la Sra. Vocal Subrogante de Sala I, Dra. Valeria Susana Castillo, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelven los recursos de apelación deducidos por el letrado Máximo E. Gómez, en representación del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, en fecha 27/10/2025, ampliado el 13/11/2025; y por el letrado Gabriel D. Medrano, apoderado de la demandada Arrendar SRL, el 18/11/2025, contra la sentencia definitiva n° 547 de fecha 13/10/2025 y su aclaratoria n° 610 del 3/11/2025; ambas dictadas por la Sra. Juez Subrogante del Juzgado Civil y Comercial Única Nom. del Centro Judicial de Monteros, en los autos caratulados: “Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán c/ Arrendar SRL s/ Expropiación” - expediente n° 304/22. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. Valeria Susana Castillo y Dra. María José Posse. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. Valeria Susana Castillo dijo:

1.- Por sentencia n° 547 de fecha 13/10/2025 la Sra. Juez Subrogante del Juzgado Civil y Comercial Única Nominación del Centro Judicial Monteros, resolvió hacer lugar a la acción expropiatoria y declarar transferido a favor del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán,

previo pago del saldo indemnizatorio, una fracción del inmueble ubicado en la localidad de Isla San José, departamento Monteros, identificado en mayor extensión, con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón 41.853, Circunscripción 2, Sección E, Manzana 578, Parcela 600, Matrícula 17.311, Orden 11, e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N° M-08104; declarada de utilidad pública por Ley 9.534. Posee -según plano de mensura para Expropiación N° 85.267/22- las siguientes medidas: del punto 1-2: 9,94m; 2-3: 39,84m; 3-4: 39,84m, 4-5: 39,88, 5-6: 201,78m, 6-7: 53,60m, 7-8: 46,24m, 8-9: 127,18m, 9-10: 446,97m, 10-11:241,51, 11-12: 999,48m, 12-13: 332,53, 13-14: 522,89m, 14-15:117,24m, 15-16: 26,00m, 16-17: 45,33m, 17-18: 84,37m, 18-19:201,52m, 19-20: 43,87m, 20-21: 71,81m, 21-22: 62,15m, 22-23:63,73m, 23-24: 111,59m, 24-1: 173,9634, con una superficie total a expropiar de 58 Has 0097.7757m². Sus linderos son: al Norte: Río Pueblo Viejo, al Sur: Ruta Provincial 325, al Este: mayor extensión del padrón n°41.853 y al Oeste: Establecimiento Cevece SRL, padrón n° 49.950 y Calderón Olea Clarisa padrón n° 44.490. Fijó la indemnización total al 27/5/2025 -fecha de dictamen de HCT- en la suma de \$225.499.418, y condenó al Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán a pagar a la expropiada el saldo adeudado con más los intereses determinados, conforme el considerando 5°. Asimismo hizo lugar al reclamo de daños y perjuicios formulado por Arrendar SRL, y en consecuencia condenó al Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán a pagar la suma de \$42.366.690, valor que generará intereses desde la fecha de la sentencia y hasta su efectivo pago, a tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días que fija el Banco de la Nación Argentina. Agregó que las sumas referidas deberán ser abonadas en el plazo de 10 días a computar desde que quede firme la sentencia. Aclaró que la entrega del pago a Arrendar SRL está condicionada a la demostración del título que justifique su derecho de dominio. Impuso las costas al expropiante. Fijó la base regulatoria en la suma de \$349.991.593 y reguló honorarios profesionales.

Mediante sentencia aclaratoria n° 610 de fecha 3/11/2025 aclaró el apartado II- de la parte resolutive de la sentencia de fecha 13/10/2025 y en consecuencia fijó la indemnización total al 28/12/2022 (fecha de toma de la posesión) en la suma de \$225.499.418 y condenó al Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán a pagar a la expropiada el saldo adeudado con más los intereses determinados, conforme lo previsto en el considerando 5° de la presente resolución. Modificó y amplió el apartado “VI.” de la parte resolutive referida a la regulación de honorarios.

Contra ambas sentencias dedujo recurso de apelación y expresó agravios en fecha 27/10/2025, el letrado Máximo E. Gómez en representación del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, en fecha 13/11/2025 amplió el recurso de apelación y nulidad contra la sentencia aclaratoria, planteos que fueron respondidos en fecha 4/12/2025 por el letrado Gabriel D. Medrano, apoderado de Arrendar SRL, y por José A. Aragón con patrocinio de la letrada Gabriela María Saade. A su turno el letrado Gabriel D. Medrano, apoderado de la demandada Arrendar SRL interpuso recurso de apelación y expresó agravios en fecha 18/11/2025 también contra ambas resoluciones, los que fueron respondidos el 10/12/2025 por apoderado de la actora.

2.- Los recursos.

2.1. Recurso de la actora.

Primer agravio: Costas.

Se agravió por la imposición de la totalidad de las costas al expropiante por su sola condición de tal.

Afirmó que la decisión judicial desatiende en su razonamiento a las constancias relevantes de las actuaciones, a las posiciones que efectivamente fueron sostenidas por las partes en litigio y al éxito - o no- que tuvieron esas posiciones defendidas en el juicio, como así también las calidades

procesales de sujeto pasivo o no con derecho a percibir la indemnización.

Adujo que el expropiante promovió acción por expropiación regular, pretensión que recibió el allanamiento (parcial) de la demandada Arrendar SRL, que cuestionó los montos indemnizatorios y sumó reclamos por daños y perjuicios por cultivos; y que José Adrián Aragón se adhirió a dichos reclamos, sin ser el sujeto pasivo de la expropiación, es decir sin tener derecho alguno a percibir y/o a reclamar gasto alguno por cultivos, incluso sin ser poseedor del inmueble expropiado.

Entendió que esas circunstancias repercuten decisiva y necesariamente sobre la distribución de las costas, lo que la resolución judicial impugnada omitió abordar en su detalle en la forma correcta. Consideró que no existen causales que impliquen la condena de costas de su mandante respecto de José Adrián Aragón ni mucho menos la eximición de costas de este último, sino que debió condenarlo como vencido: debe soportar no sólo sus propias costas (honorarios Dra. Saade) sino también cargar con las del actor que resultó ganador del proceso expropiatorio.

Aseguró que la Sentenciante incurrió en una arbitraria aplicación del art. 43 de la LP 5006 y del art. 61 del CPCCT con apartamiento infundado del “principio objetivo de la derrota” en perjuicio de su representado.

Segundo agravio: Base regulatoria usada para regular honorarios a la letrada María Gabriela Saade.

Expresó que resultaba contrario a derecho y arbitrario, incluir en las costas contra la Provincia la incorporación a la base regulatoria de honorarios de la letrada María Gabriela Saade, -patrocinante del Sr. Aragón-, los montos provenientes del reconocimiento de los daños y los perjuicios -gastos de cultivos- reclamados y acreditados por la firma Arrendar SRL, dado que esos trabajos de cultivo no fueron realizados por el Sr. José Adrián Aragón, incluso este no posee derecho alguno sobre ese tópico indemnizatorio.

Al ratificar y ampliar en fecha 13/11/2025 el recurso de apelación, pidió la nulidad de la sentencia aclaratoria dictada el 3/11/2025, punto IV, que modifica y amplía la regulación de honorarios.

Fundó la nulidad solicitada en: a) La falta de competencia y violación de la inmutabilidad: sostuvo que una vez dictada y notificada una sentencia definitiva, cesa la competencia del juez, quien sólo la conserva para corregir errores materiales o aclarar conceptos oscuros, sin alterar lo sustancial de la decisión. Al cambiar el sentido de lo resuelto, el juez violentó el principio de inmutabilidad de la sentencia; b) Alteración sustancial del fallo: el juez utilizó la vía de la aclaratoria para modificar quién es considerado "ganador" y "perdedor" del proceso a los fines de la regulación de honorarios: la sentencia definitiva hizo lugar a la expropiación (dando el triunfo técnico al Estado), y la aclaratoria declaró ganadores a los demandados y perdedor al Estado; c) Exceso del marco del recurso de aclaratoria: cualquier cuestionamiento sobre la aplicación de normas de fondo, el carácter de vencido o la cuantía de honorarios debe ser canalizado a través de un recurso de apelación y no por una aclaratoria; el uso del recurso de aclaratoria para estos fines se considera un acto jurisdiccional inválido que altera la estructura esencial del procedimiento; d) Violación del principio de preclusión: al modificar la resolución del caso cuando el debate sobre la materia ya había concluido con la sentencia anterior, el juez actuó fuera de sus facultades legales y vulneró el principio de preclusión que rige para todos los sujetos del proceso.

Complementó tales fundamentos y los expresados al plantear el primer recurso de apelación, afirmando que el aquo incurrió en un flagrante error in iudicando al calificar al Estado Provincial como la parte vencida del proceso, en abierta contradicción con el resultado de la litis.

Alegó que se ha demostrado: 1. Procedencia de la acción principal: La acción expropiatoria intentada por el Estado resultó procedente en su alcance y extensión. 2.Vencimiento sustancial: los demandados no sólo realizaron un allanamiento que, aunque condicional, en principio los situaba como cedentes de su posición, sino que sus principales planteos contenciosos fueron desestimados: fue rechazada la solicitud de nulidad por omisión del avenimiento administrativo, la pretensión de fijar la indemnización a la fecha de sentencia, la pretensión económica de los demandados de resultó desproporcionada en comparación con el monto fijado en sentencia (\$225.499.418), validando la postura y la prueba pericial del actor, y la controversia sobre los daños por cultivos se justificó en la contradicción entre el reclamo de la demandada y la prueba instrumental (acta de toma de posesión), obligando al actor a litigar con razón fundada.

Agregó que la calificación de perdedor conlleva para el actor un gravísimo perjuicio económico: tal calidad impuesta en la aclaratoria obliga al Estado a afrontar honorarios profesionales calculados con el coeficiente reservado a la parte ganadora, lo que excede el límite de la justa condena en costas que podría corresponder por la indemnización integral.

Hizo reserva del caso federal.

Al responder los agravios, el apoderado de Arrendar SRL solicitó su rechazo con costas a la actora. Ratificó que la sentencia del 13/10/2025 declaró a Arrendar SRL como la parte vencedora y que la posterior sentencia aclaratoria simplemente subsanó un error material evidente en la regulación de honorarios, sin alterar la sustancia de lo resuelto. Sostuvo que los argumentos de la provincia carecen de mérito y no logran acreditar un perjuicio real que justifique la nulidad. Sobre los honorarios de la letrada Saade, manifestó que cualquier resolución al respecto no debe afectar a la empresa ni implicarle costas, para no alterar la función resarcitoria de la indemnización.

Hizo reserva del caso federal.

Por su parte, el demandado José A. Aragón solicitó el rechazo del recurso y que se mantenga la imposición de costas a la actora. Expresó que al haberse adherido a la contestación de demanda de Arrendar SRL, debe inferirse que él también se allanó a la demanda, por lo que corresponde eximirlo de costas; la sentencia definitiva declaró expresamente como vencedora a la parte demandada y que él no ha sido abatido en el proceso bajo el principio objetivo de la derrota, fue el propio Estado quien eligió el predio a expropiar y quien, mediante un decreto que dejó firme, decidió correrle traslado de la demanda, obligándolo a intervenir para ejercer sus derechos, conociendo el actor las condiciones de dominio e incertidumbre registral del inmueble; es injusto que deba pagar los honorarios de su letrada cuando su presencia en el juicio fue fruto de la necesidad del expropiante de completar la legitimación pasiva, honorarios que tampoco deben ser pagados por el expropiado, ya que eso reduciría el monto de la indemnización que debe recibir.

Introdujo la cuestión federal.

2.2. Recurso de Arrendar SRL.

Primer agravio: Mejor y más productivo uso. Deficiente valoración de la prueba aportada. Arbitrariedad.

Lo agravioó que la Sentenciante no haya considerado el mejor y más productivo uso del inmueble expropiado, debidamente acreditado en autos, y consistente en agregar a la potencialidad agrícola, la de un desarrollo urbanístico / comercial / industrial en la franja más cercana a la ruta.

Sostuvo que el terreno no debe ser valuado únicamente como zona rural o cañera, sino que posee una doble aptitud: tiene potencial agrícola (caña de azúcar, arándanos, etc.), y es apto para un

desarrollo urbanístico, comercial o industrial debido a su ubicación frente a la Ruta Provincial N° 325 y su cercanía a la ciudad de Monteros; que este criterio implica la factibilidad de dividir el inmueble en dos sectores: uno de 3,0 hectáreas lindero a la ruta, que se segmentaría en ocho lotes industriales, y las 55 hectáreas restantes que mantendrían su destino de cultivo; que el predio cuenta con servicios de energía eléctrica y una planta reductora de gas a pocos metros, lo que le otorga un régimen de exenciones impositivas para las empresas que se radiquen allí; y que bajo este criterio, el valor de las hectáreas destinadas a lotes urbanos/industriales se estima en 160.000 USD/ha, una cifra significativamente mayor a los 12.300 USD/ha que se asignan a la fracción destinada exclusivamente al cultivo.

Afirmó que la aptitud del terreno para uso urbano/comercial/industrial se encuentra debidamente acreditada en el proceso, mediante: 1- La propia ley que declara de utilidad pública el inmueble expropiado para la construcción de un parque industrial, resultando arbitraria la sentencia que tolera la posición jurídica de la actora contradictoria con sus propios actos iniciales. 2- Informes de Edet y Gasnor. 3. Proyecto urbanístico y declaración del Ing. Coronel. 4- Informe de tasación del Martillero Robles. 5- Registro filmico tomado con un drone.

Aseguró que toda esa prueba no fue considerada y/o fue valorada en forma parcial y deficiente. Entendió que se realizó una dogmática valoración de la actuación de la Comisión de Tasaciones; y que se distorsionó la lectura de material probatorio: la información de su asesor técnico Ing. Rush, al atribuirle haber asignado un destino de loteo al inmueble expropiado, lo que éste nunca hizo.

Segundo agravio: Momento de la tasación. Derecho a indemnización justa y plena. Indemnidad.

Lo agravio la metodología de cálculo que efectúa la sentencia; la fijación y fecha del importe indemnizatorio al que arriba; el criterio de actualización a tasa activa, y la época de inicio del cálculo de intereses; el método y modo en que dispone efectuar el descuento de los dineros depositados. Adujo que se incurrió en gruesos errores jurídicos que generan graves perjuicios patrimoniales a su parte.

Sostuvo que el momento en el cual se estima la tasación del inmueble (fecha de desposesión: 28/12/2022) y el criterio de actualización establecido (tasa activa desde dicha fecha hasta la fecha del pago), no sólo se aparta del criterio jurisprudencial asentado en esta materia, sino que además desconoce que el monto indemnizatorio que debe pagar la expropiante configura una deuda de valor y tiene por finalidad garantizar la reparación plena e indemnidad del sujeto expropiado. Entendió que se cuantifica la deuda como una deuda de dinero, tres años atrás, y hace que todas las consecuencias nefastas derivadas de la depreciación monetaria durante el transcurso de este proceso y la demora de la expropiante en el pago de la suma definitiva, sea soportada por la expropiada.

Señaló que en el dictamen presentado ante la CT por el Ing. Agr. Juan Luis Giménez, representante de la expropiante, receptado posteriormente por la CT y por la sentencia apelada, se estimó que a la fecha de la desposesión, 28/12/2022, el valor del terreno (considerando exclusivamente su uso agrícola), ascendía a 11.230 USD/ha; dada la superficie de 58,0098 ha, se estimó un valor total de USD 651.450; teniendo en cuenta la cotización del dólar en la referida fecha a 346,15 \$/USD, estimó el valor total en \$225.449.418; que la sentencia que recepta este dictamen fue dictada en fecha 13/10/2025, y su aclaratoria en fecha 3/11/2025, es decir casi tres (3) años después de la desposesión; que suma el depósito inicial (\$129.941.901,76) a la diferencia y sus respectivos intereses (\$306.617.217,95), y llega al total de \$436.559.119,71; y si a esa suma la estima en dólares CCL, a una cotización de 1.477,22 \$/USD, surge que la suma fijada por sentencia, actualizada conforme los parámetros por ésta establecidos, asciende hoy a USD 295.527,50; es

decir sólo un 45% del valor objetivo del bien reconocido por la propia expropiante en su dictamen ante la CT (USD 651.450,00). Indicó que incluso si se adoptara otra forma de cálculo, prescindiendo del descuento inicial de la suma depositada en el cálculo de intereses, el resultado sería igualmente injusto y confiscatorio.

Entendió razonable que las deudas de valor, como la que configura la indemnización al expropiado, sea determinada al momento más próximo al pago, como venimos afirmando. Cuantificar el monto tres años atrás e intentar actualizarlo aplicando una tasa que está muy por debajo de la tasa de depreciación monetaria, resulta violatorio del derecho de propiedad y confiscatorio. Solicitó se disponga fijar el monto indemnizatorio a la fecha más cercana al pago, fecha de la sentencia o incluso una etapa posterior, y aplicar el tipo de cambio dólar CCL para la actualización del valor.

Afirmó que corresponde en este caso aplicar dos tasas de actualización independientes entre sí: una tasa de interés puro (8% anual) desde la fecha de la desposesión, más tasa activa desde la fecha de la cuantificación de la deuda hasta el efectivo pago.

Asimismo lo agravió que la sentencia disponga que sólo devengue intereses la diferencia entre el monto indemnizatorio fijado y la suma depositada voluntariamente por la expropiante, así como el criterio que propone la sentencia para descontar el monto depositado por la expropiante, ya que éste, no configura siquiera un pago parcial; por lo que no ha producido efecto alguno en beneficio de su mandante.

Concluyó sosteniendo que las consecuencias del tiempo transcurrido entre el depósito y el pago total y efectivo de la suma indemnizatoria definitiva que se determine en este proceso, deberán ser soportadas por la expropiante que no ha dado debido cumplimiento a su mandato constitucional de indemnizar de modo pleno y previo al expropiado. Asimismo consideró que deberá ajustarse los honorarios profesionales regulados conforme al monto que surja.

Mantuvo reserva de la cuestión federal.

Al contestar los agravios, la actora solicitó que se ratifique la sentencia original, defendiendo que la tasación del inmueble se realizó bajo criterios técnicos objetivos y conforme a su estado rural al momento de la desposesión; que el potencial valor agregado surge únicamente por la creación del parque industrial proyectado por el Estado; y justificó el cálculo de la indemnización y los intereses basándose en la normativa vigente, sosteniendo que el monto fijado garantiza la integridad patrimonial sin generar un enriquecimiento indebido. Afirmó que todos los agravios esbozados por la demandada, está lejos de constituir una crítica concreta y razonada a la decisión a que arriba el juzgador, el apelante sólo se limita a reiterar planteos realizados con la contestación de demanda y a discrepar y disentir con los fundamentos dados por el sentenciante en su decisión, no aportando ni exponiendo argumentación conducente a rebatir, descalificar o desvirtuar tales fundamentos.

2.3. A su turno la Sra. Fiscal de Cámara se pronunció: a) Respecto a los recursos de la parte actora Superior Gobierno de la Provincia: 1-Recurso de apelación sobre costas y base regulatoria (Puntos V y VI): decidió no emitir opinión, ya que considera que se trata de cuestiones de derechos subjetivos donde no está comprometido el orden público, por lo que deben ser resueltos directamente por el Tribunal. 2-Recurso de nulidad contra la sentencia aclaratoria: recomendó hacer lugar al recurso de nulidad, ya que la Sra. Juez, al modificar sustancialmente el cálculo de los honorarios en una aclaratoria, excedió sus facultades jurisdiccionales. b) Respecto al recurso de apelación de la demandada Arrendar S.R.L.: dictaminó que el agravio sobre la valoración de la prueba debe ser rechazado, pues la valoración de la prueba es facultad del juez de grado y la recurrente no demostró un error lógico o jurídico, sino sólo una discrepancia subjetiva. En cuanto a la fecha de determinación del valor del bien: también recomendó su rechazo sosteniendo que la

jueza aplicó correctamente la Ley Provincial N° 5006 y que la fecha de valuación se ajustó a las pautas legales y no a una decisión discrecional.

3.- Antecedentes relevantes de la cuestión a resolver.

a) En fecha 9/12/2022 se presentó el letrado Máximo E. Gómez en su carácter de apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán e inició juicio de expropiación conforme a la Ley provincial de Expropiación N° 5.006, con el objeto de llevar adelante la Ley Provincial N° 9.534. Dirigió la acción en contra de propietarios a determinar, sus sucesores o terceros con derechos, debido a que no fue posible individualizar al titular registral actual.

Explicó que el inmueble a expropiar es una fracción de 58 hectáreas (0097.7757 m²) ubicada en la localidad de Isla San José, departamento Monteros, identificado en mayor extensión con Padrón 41.853, Circunscripción 2, Sección E, Manzana 578, Parcela 600, Matrícula 17.311, Orden 11, e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral M-08104; fue declarada de utilidad pública por Ley 9.534. Indicó que la fracción referida, se identifica en el Plano de Mensura para Expropiación N° 85.267/22 de fecha 22/6/2022, y mide: del punto 1-2: 9,94m; 2-3: 39,84m; 3-4: 39,84m, 4-5: 39,88m, 5-6: 201,78m, 6-7: 53,60m, 7-8: 46,24m, 8-9: 127,18m, 9-10: 446,97m, 10-11: 241,51m, 11-12: 999,48m, 12-13: 332,53m, 13-14: 522,89m, 14-15: 117,24m, 15-16: 26,00m, 16-17: 45,33m, 17-18: 84,37m, 18-19: 201,52m, 19-20: 43,87m, 20-21: 71,81m, 21-22: 62,15m, 22-23: 63,73m, 23-24: 111,59m, 24-1: 173,9634m; con superficie total a expropiar de 58Has 0097.7757m². Son sus linderos: al Norte: Río Pueblo Viejo, al Sur: Ruta Provincial 325, al Este: mayor extensión del padrón N° 41.853 y al Oeste: Establecimiento Cevece SRL, padrón N° 49.950 y Calderón Olea Clarisa padrón N° 44.490.

Sostuvo que a raíz de un juicio por simulación, "Cruz de Corrales Aída Fanny y O. c/ Corrales Juan Carlos y Otros s/simulación Expte. 343/09" se declaró la nulidad de escrituras de compraventa previas, lo que impidió realizar el estudio de títulos y el proceso de avenimiento con los propietarios.

Expresó que la Comisión de Tasaciones de la provincia mediante Acta N° 3.950 de fecha 3/8/2022 fijó el monto indemnizatorio en \$129.941.901,76, que el destino de la expropiación es la construcción del Parque Industrial Monteros, que el trámite administrativo de expropiación se cumplió y concluyó mediante el Expediente Administrativo 489/170/DJ/2022 y, conforme Decreto provincial 3990/1(FE) de fecha 25/11/2022, se declaró fracasado el proceso de avenimiento.

Solicitó la posesión inmediata del inmueble invocando el beneficio al interés público y la normativa vigente (arts. 31 y 33 de la Ley N° 5.006), y atento al depósito a realizar en cuenta judicial de la suma de \$129.941.901,76 una vez que se ordene su apertura.

b) En fecha 22/12/2022 el letrado Gómez acompañó constancia de depósito por \$129.941.901,76 correspondientes al monto indemnizatorio, en una cuenta abierta a la orden del juzgado.

En fecha 22/12/2022 -por resolución de n°135- se otorgó la posesión judicial del inmueble de litis al Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán en la persona de su letrado apoderado Máximo Eduardo Gómez (cfr. art. 33 Ley N° 5.006).

En fecha 28/12/2022 se realizó la entrega de la posesión del inmueble (cfr. mandamiento agregado el 29/12/2022).

Cumplidos numerosos trámites destinados a identificar a los titulares dominiales del inmueble expropiado, en fecha 19/5/2023 la Actuaría informó que en los autos "Cruz de Corrales Aída Fanny s/ Sucesión" - Expte. N° 1709/15, en fecha 26/7/2022 se dictó sentencia por la cual se declaró a la

sociedad Arrendar SRL como cesionaria de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios, patrimoniales y litigiosos, que les corresponda o pudiere corresponder a todos los herederos, sobre el inmueble que se encuentra ubicado en la localidad de La Isla San José, Dpto. Monteros; identificación catastral Padrón n° 41.853, Matrícula 17311, Circunscripción II, Sección E, Manzana 578, Parcela 600, Orden 11, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula M- 08104, denunciado como bien de la sucesión.

Asimismo en fecha 2/6/2023 se agregó informe según el cual, en la sucesión referida, el letrado Mario A. Racedo, en el carácter de apoderado de la cesionaria Arrendar SRL, denunció bienes con estimación de su valor y presentó proyecto de partición y adjudicación en relación al inmueble identificado con Matrícula M-08104; acompañó informe de dominio respectivo, del que surge que si bien en el asiento 23 y 24 del rubro 6 (titulares de dominio), se inscribió la nulidad de las compraventas instrumentadas mediante Escritura Pública N°90 del 6/9/2002 y Escritura Pública N° 19 del 5/5/2009- inscriptas en los asientos 1 y 4-, actualmente el inmueble figura a nombre del Sr. Aragón José Adrián, DNI 24.134.441, habiéndolo adquirido mediante compra instrumentada por Escrituras Públicas N°803, 804 y 809 de fecha 11/8/2009 (conforme surge de los asientos 8 al 16 del rubro 6 -titulares de dominio-).

Ante ello, el 7/7/2023 se ordenó notificar a Arrendar SRL la sentencia dictada el 22/12/2022.

En respuesta a esa notificación, el 22/8/2023 se apersonó el letrado Mario Racedo, como apoderado de Arrendar SRL, y solicitó la entrega de los fondos depositados por la expropiación. Repasó las actuaciones del juicio "Cruz de Corrales Aída Fanny s/ Sucesión" - Expte. N° 1709/15, y concluyó que Arrendar SRL no podrá obtener la adjudicación de la finca a su favor ni la registración de la misma mientras no tenga adjudicado el predio a su nombre, lo que sólo será posible cuando una resolución judicial disponga la nulidad de las escrituras N°803, 804 y 809 del 11/8/2009, mediante las que algunos herederos de Aída Fanny Cruz de Corrales transmitieron a favor de José Adrián Aragón el inmueble Mat M-8.104; aclaró que el juicio de nulidad de escrituras caratulado: "De Muruzábal SRL c/ Aragón José Adrián s/Nulidad" Exte 608/19, se sustancia en el Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nominación de Concepción.

Afirmó que todos los derechos en la sucesión de Aída Fanny Cruz de Corrales pertenecen hoy a Arrendar SRL, o sea el inmueble expropiado, por lo que la titularidad del dinero depositado -parcialmente, sostuvo- es de titularidad de Arrendar SRL. Aclaró que percibirá el monto depositado en concepto de pago parcial y a cuenta total de lo adeudado, en disconformidad y con reserva irrestricta de derechos en tanto no está de acuerdo con el monto de la tasación fijado por el Tribunal de Tasación.

Por decreto de fecha 25/8/2023 se ordenó correr traslado a José Adrián Aragón y a Arrendar SRL, de la sentencia del 22/12/2022 y de la demanda, y se rechazó el pedido de libramiento inmediato de fondos realizado por Arrendar SRL.

c) En fecha 19/9/2023 el letrado Mario Racedo contestó demanda por Arrendar SRL. Justificó la legitimación pasiva de su mandante como titular dominial del bien expropiado y realizó un detalle de las vicisitudes por las que atravesó la propiedad.

Negó todos los hechos e instrumentos presentados por la actora que no hayan sido objeto de un reconocimiento expreso de su parte. En particular negó que el valor fijado por la Comisión de Tasaciones (\$129.941.901,76) represente el valor objetivo del bien o una justa indemnización en los términos del artículo 17 de la CN, por cuanto dista mucho de la realidad y no contempla los daños directos e inmediatos de la expropiación y que el avenimiento previo no se haya podido realizar por las causas invocadas en la demanda. Agregó que que no era imposible identificar al titular de

dominio o al cesionario, ya que una consulta básica al juicio sucesorio de Aída Fanny Cruz de Corrales habría permitido localizar a los sujetos legitimados para debatir. Impugnó la legalidad del trámite de expropiación -Expte. Administrativo 489/170/DJ/2022- alegando que el Estado omitió gestiones esenciales para localizar a su parte como legitimada sustancial; entendió que el acto administrativo resultante carece de la debida fundamentación y motivación necesaria para ser considerado un acto válido de gobierno.

Sobre la indemnización, rechazó la suma de \$129.941.901,76 fijada por la Comisión de Tasaciones, calificándola de insuficiente, reducida e irrisoria, ya que ese monto no representa el valor objetivo del bien ni compensa los daños directos de la expropiación. Agregó que el dictamen oficial data de agosto de 2022, mientras que la desposesión del inmueble ocurrió casi cinco meses después (diciembre de 2022), intervalo en el que la altísima inflación y la incertidumbre económica diluyeron el poder adquisitivo de la suma ofrecida, la que al momento de la toma de posesión ya había perdido casi una cuarta parte de su valor de compra. Alegó que al dictamen administrativo le falta motivación y explicación técnica, por cuanto no se informan los antecedentes, ofertas ponderadas, ubicación de comparables ni el método utilizado para llegar al valor por hectárea de \$2.240.002,98.

Con apoyo en un informe del perito Segundo Ignacio Robles, propuso valores significativamente superiores: 1- Destino Agrícola: estimó un precio de \$4.248.000 por hectárea, lo que totalizaría \$246.384.000; 2-Destino Urbanístico (Loteo): defendió este como el valor objetivo y justo, ascendiendo a \$1.231.920.000; alternativa de explotación económica que la firma ya tenía proyectada. Al respecto explicó que: la empresa ya contaba con un "Plano de Proyecto Urbanístico – Amanzanamiento y División en Lotes" que contemplaba el desarrollo inmobiliario del predio en tres etapas; el perito tasador Robles destacó que el terreno cuenta con servicios de agua, energía eléctrica y gas (gasoducto), y está ubicado sobre una ruta provincial pavimentada, en las cercanías de establecimientos educativos, centros médicos, deportivos, comerciales e industriales; la ciudad de Monteros tiene limitado su crecimiento hacia otros puntos cardinales por accidentes naturales (ríos), por lo que el crecimiento poblacional e industrial actual se verifica hacia el Este, que es precisamente donde se localiza el inmueble; el predio es una continuación natural de la trama urbana, ya que una prolongación de calles céntricas de Monteros pasaría transversalmente por el terreno; asimismo el lugar cuenta con servicios de ómnibus interurbanos y autos rurales, lo que facilita su integración como zona residencial. Afirmó que el valor de \$1.231.920.000 calculado con la hipótesis de bien urbanizable, es el que realmente permite al propietario reponer un bien de características similares y evitar un perjuicio en su patrimonio.

Destacó que en el mercado inmobiliario agrícola de Tucumán, los valores se pactan en dólares estadounidenses, y que mientras el Estado provincial estimó un valor próximo a los 6.000 USD por hectárea, el valor real de mercado oscila entre los 8.000 USD y 12.000 USD. Ante ello solicitó que la indemnización se fije en una suma no inferior a los \$1.231.920.000, tomando como base el valor del inmueble más próximo a la fecha de la sentencia para mitigar la desvalorización monetaria, más intereses y actualización hasta el pago efectivo.

Sobre la calidad de la indemnización, expresó que la compensación económica debe ser apta para que el expropiado adquiera otro bien de iguales o similares características, por lo cual la indemnización expropiatoria constituye una deuda de valor y no una simple deuda de dinero: la obligación sólo se considera cancelada cuando el Estado proporciona una suma cuyo poder adquisitivo equivalga, al momento del pago, al valor real del bien. Solicitó que se apliquen pautas de actualización que guarden correspondencia con los valores de mercado, para evitar distinciones injustas derivadas de la aplicación mecánica de coeficientes nominales. Insistió que el valor objetivo y justo del bien asciende a \$1.231.920.000, considerando su potencial destino urbano.

Hizo reserva del Caso Federal para impugnar cualquier decisión que utilice criterios de actualización insuficientes para nivelar el precio de adquisición de un bien similar o que desestime la valuación más próxima a la sentencia.

Reclamó asimismo los daños derivados de la expropiación. Fundó lo solicitado en que la Ley 5006 establece que la indemnización debe comprender tanto el valor objetivo del bien como los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación, y que específicamente menciona que en inmuebles rurales deben indemnizarse los gastos por labores ordinarias de explotación si el expropiante no tomó posesión dentro de los seis meses posteriores a la publicación de la ley expropiatoria. Señaló que según el acta de toma de posesión del 28/12/2022 la totalidad de la finca estaba sembrada con caña de azúcar, y para esa fecha, la cosecha anterior ya se había levantado, pero la empresa había iniciado y completado las tareas de cultivo para el nuevo ciclo y aplicado agroquímicos (abono y herbicidas), se había realizado la doble pasada de picadora en los surcos y el rastreado de los callejones. Pidió por esos trabajos de explotación ya realizados la suma de \$15.110.130,00. Sostuvo que el reclamo es procedente, dado que entre la publicación de la ley de expropiación en fecha 11/5/2022, y la desposesión efectiva transcurrió un tiempo superior a los seis meses estipulados por la ley para habilitar este tipo de resarcimiento.

d) En fecha 25/9/2023 contestó demanda José Adrián Aragón, con patrocinio de la letrada Gabriela María Saade.

Reconoció que Arrendar SRL es la única propietaria del bien en sentido sustancial. Explicó que, aunque él figuraba como adquirente, se allanó a una demanda de nulidad de escrituras para que el dominio revierta a la titular de origen Aída Fanny Cruz de Corrales. Destacó que Arrendar SRL es la cesionaria de las acciones y derechos hereditarios de todos los herederos de la mencionada propietaria original, por lo cual la adjudicación del bien debe efectuarse a favor de dicha empresa. Manifestó que dicha empresa es la única titular del crédito por la indemnización y/o daños que deba abonar la expropiante del inmueble Matrícula M-8.104, siendo la única legitimada para asumir la condición de demandada en autos.

Concluyó con su adhesión total, y dio por reproducido y ratificado todo lo expuesto en el escrito de contestación presentado previamente por la empresa.

e) En fecha 12/10/2023 el letrado Gómez designó al Ing. Agrimensor Juan Luis Giménez, Mat. Prof. 625 C.A.T, CUIT-CUIL N° 20-36584221-4, para representar a su mandante en la Honorable Comisión de Tasaciones.

En fecha 17/10/2023 contestó el reclamo por daños y perjuicios.

En fecha 27/10/2023 el apoderado de Arrendar SRL, designó como su representante para intervenir en la Comisión de Tasaciones al Ing. Civil Geofredo Andrés Juan Alberto Rush, DNI N° 8.095.798, MP N° 11987.

En fecha 16/5/2024 se dictó sentencia que resolvió la transferencia de la posesión del inmueble objeto de litis a favor de la Municipalidad de Monteros.

En fechas 29/7/2024 y 14/8/2025 se llevó a cabo la Audiencia de vista de causa en la que luego de los alegatos, se aclaró que “() una vez determinada la indemnización controvertida en autos y cancelado aquél monto por la parte actora, el pago de este a Arrendar SRL quedará condicionado a la demostración por esta razón social de la obtención del título que justifica su derecho de dominio, en virtud del cual resultaría acreedora de la indemnización por expropiación”.

f) En sentencia de fecha 13/10/2025 la Magistrada explicó que el proceso se inició por el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, con el fin de expropiar una fracción del inmueble ubicado en la localidad Isla de San José, departamento Monteros, identificado en mayor extensión, con la nomenclatura Catastral: Padrón 41.853, Circunscripción 2, Sección E, Manzana 578, Parcela 600, Matrícula 17.311, Orden 11, e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N° M-08104; que dicho inmueble fue declarado de utilidad pública por Ley 9.534; que la Comisión de Tasaciones fijó el monto indemnizatorio en \$129.941.901,76, valor que fue depositado en una cuenta judicial perteneciente a los autos del rubro; y que el proceso de avenimiento se declaró fracasado debido a que no fue posible identificar a los propietarios del bien.

Agregó que según las constancias en autos sobre la titularidad del bien, la demanda fue contestada por la empresa Arrendar SRL y por José A. Aragón. Dijo que el primero no formuló oposición a la declaración de utilidad pública, pero sí al monto indemnizatorio fijado por la Comisión de Tasación, reclamando en su lugar la suma de \$1.231.920.000, resultante de considerar el destino urbano del inmueble expropiado, más los intereses desde la fecha de la desposesión hasta el efectivo pago y que además solicitó \$15.110.130 por daños y perjuicios, con intereses gastos y costas. Añadió que José A. Aragón, reconoció a Arrendar SRL como única propietaria del bien y del crédito a percibir por la indemnización y/o daños que debe pagar la Provincia de Tucumán en su calidad de expropiante.

Comenzó analizando la procedencia de la expropiación, para lo cual verificó la concurrencia de cinco elementos esenciales: la causa, los sujetos, el objeto, el procedimiento y la indemnización. Así: a) Dio por perfeccionada la causa mediante la Ley Provincial N° 9.534, que declaró sujeto a expropiación el inmueble para la creación del Parque Industrial Monteros, a lo que la demandada no formuló oposición; b) Identificó al Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán como sujeto activo (expropiante) y a la empresa Arrendar SRL junto a José Adrián Aragón como sujetos pasivos (expropiados); c) Consideró que el bien fue claramente determinado como una fracción de terreno de 58 hectáreas (0097,7757 m²), cuyas dimensiones y linderos surgen del Plano de Mensura para Expropiación N° 85.267/22; d) Verificó el cumplimiento de las etapas previas en el expediente administrativo N° 489/170/DJ/2022; que no fue posible identificar fehacientemente a los titulares de dominio durante dicha etapa, por lo que se declaró fracasado el proceso de avenimiento habilitando la vía judicial; e) Sostuvo que la indemnización debe ser, conforme el mandato constitucional, previa, justa, conforme a las leyes nacionales y provinciales, única y en dinero en efectivo.

Reparó en que justamente la controversia gira en torno a determinar el valor indemnizatorio del inmueble y los intereses aplicables, ya que la demandada se opuso a la tasación fijada por la Comisión de Tasaciones, y también si corresponde indemnizar por daños y perjuicios.

Ante ello, examinó las pruebas tendientes a determinar el monto de la indemnización:

-Informativa servicios e infraestructura: a) EDET: inicialmente informó que no existía suministro eléctrico, sólo una solicitud de factibilidad del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de 2023; en un segundo informe rectificó lo anterior y confirmó que el inmueble sí posee servicio de energía eléctrica a nombre de Cruz Ayda Fanny; b) Gasnor: informó que no existe red de gas en el padrón específico, aunque hay un pedido de factibilidad de septiembre de 2023. Aclaró que no se constituyó servidumbre de paso para gasoducto dentro del inmueble, pero que el gasoducto "refuerzo anillo industrial" se encuentra a 5,11 metros de la línea municipal, lo que genera una restricción administrativa al dominio por franjas de seguridad; c) Municipalidad de Monteros: la Dirección de Catastro informó que no existen antecedentes de anteproyectos ni proyectos de loteo sobre el inmueble original (padrón 41.853) ni sobre la fracción expropiada; d) SAT: indicó que no se realizaron presentaciones para solicitud de factibilidad de agua o cloacas, es decir que el

emprendimiento no cuenta con factibilidad ni proyecto aprobado; e) Honorable Legislatura: remitió copias del expediente legislativo que culminó en la sanción de la Ley N° 9534, que declaró la utilidad pública del bien.

-Informativa inmobiliaria sobre valor del suelo: 1-Inmobiliaria Ing. Pérez Jaime: Informó valores referenciales para tierras de caña en pedemonte de aproximadamente 5.000 dólares por hectárea, aclarando que el precio varía según servicios (electricidad, riego), topología y análisis de suelo. 2-Inmobiliaria Schilman: Indicó que la zona es apta para caña, soja y trigo con suelos de calidad buena a muy buena y acceso estratégico por Ruta 325. Estimó un valor medio de 11.000 dólares la hectárea para uso agrícola y sugirió potencialidad para uso urbano mediante fraccionamientos en los primeros 150 metros desde la ruta.

La jueza evaluó las observaciones e impugnaciones de las partes sobre estos informes y concluyó en el rechazo del informe de Pérez Jaime, por cuanto no satisfizo los requerimientos del informe solicitado, ya que se limitó a informar valores genéricos de plantación de caña en pedemonte sin analizar la potencialidad de desarrollo urbano ni el valor de terrenos similares según su superficie: decidió no otorgarle valor probatorio. Respecto a la impugnación del informe de Inmobiliaria Schilman, hizo lugar a la impugnación de la parte actora porque la inmobiliaria no exhibió la documentación respaldatoria de sus datos (incumpliendo el art. 408 del CPCCT): al no poder verificar la autenticidad y fuente de la información, se consideró que el informe carece de fuerza probatoria suficiente.

-Testimonial: analizó las declaraciones de cinco testigos presentados por Arrendar SRL: 1. Ing. Agr. Gerónimo F. Courel, asesor técnico de Arrendar SRL desde 2018, conoce la "Finca Corrales" por ser parte de la explotación de dicha empresa; realizó un relevamiento el 27/12/2022 e informó que la finca total contaba con 64 hectáreas de soja y 52 de caña de azúcar; la soja se sembró a principios de diciembre con aplicaciones de herbicidas y fecha de cosecha para abril/mayo; la caña de azúcar se plantó a mitad de año, era su primer año de plantación (caña planta) con un potencial de 5 años más de cosecha; estimó que la fracción expropiada contenía entre 30 y 35 hectáreas de soja y el resto de caña de azúcar; afirmó que, a pesar de la sequía de 2023, la zona posee napas freáticas cercanas a la superficie, lo que benefició la producción en comparación con otras áreas. No fue tachado; 2. Ing. Geodésico Adrián D. Coronel, trabaja en agrimensura desde 1987 y realizó un proyecto de loteo a pedido de Arrendar SRL; destacó la ubicación estratégica sobre la Ruta Provincial 325, su visibilidad y el ancho de 250 metros del terreno; que la cercanía a la variante de la Ruta 38 generó una plusvalía y que el predio ya cuenta con infraestructura de luz y gas; explicó que el proyecto fue confeccionado entre diciembre de 2021 y febrero de 2022 e involucra el 100% de la superficie expropiada en sus etapas 1 (comercial) y 2 (residencial). El testigo fue tachado por falso testimonio, dado que la fecha del loteo (justo antes de la ley de expropiación) resultaba sospechosa, pero la jueza rechazó la tacha aclarando que cuestionar la veracidad del dicho no invalida la idoneidad del testigo, sino que hace al mérito de la prueba que se valora al dictar sentencia; 3. Sergio Rodrigo Ponce, encargado de Arrendar SRL, trabaja para la firma desde 2013 como responsable de supervisar la plantación, el uso de herbicidas y abonos; confirmó que, al momento de la desposesión, tanto la soja como la caña estaban en fase próxima a ser cosechadas o en pleno desarrollo. El testigo no fue tachado; 4. Juan P. Gramajo, trabaja en Arrendar SRL desde hace 20 años como encargado de control de labores; declaró cifras específicas para la fracción a diciembre de 2022: 23 o 24 hectáreas con caña y entre 35 o 36 hectáreas con soja; indicó que la soja estaba recién sembrada y la caña en crecimiento tras la cosecha anterior y estimó las cosechas para abril/mayo (soja) y mayo (caña). El testigo no fue tachado; 5. Matías O. Cisnero, conoce la finca desde los dueños anteriores (familia Corrales) y sabe que Arrendar SRL la explota actualmente; manifestó que en las auditorías que realizaba a través del programa Sinagro, figuraban cargados

lotes con cultivos de caña y soja; que en diciembre de 2022 el terreno estaba dividido aproximadamente a la mitad entre ambos cultivos: la parte de caña recién plantada y la de soja con una cosecha previa. El testigo no fue tachado.

-Documental: Expediente Administrativo N° 489-170-DJ/2022: que contiene la Ley Provincial N° 9534, Plano de Mensura para Expropiación N° 85.267/2022, dictamen inicial Comisión de Tasaciones de agosto 2022 que fijó el valor en \$129.941.901,76, informes del Registro Inmobiliario sobre la Matrícula M-08104, Decreto N° 3.990/1 (FE), que ordenó el inicio de la acción judicial tras el fracaso del avenimiento.

- Informe de tasación de parte: La firma demandada acompañó un informe pericial de tasación realizado por el martillero Segundo Ignacio Robles, en el que éste destacó su óptima aptitud agrícola, así como su aptitud industrial por su ubicación estratégica sobre la Ruta Provincial 301 y Ruta Nacional 38, su cercanía a Simoca (15 km) y el acceso a servicios de agua, energía eléctrica y gas. Arrendar SRL solicitó que se valúe el inmueble como suelo urbanizable, ya que la zona cuenta con servicios de transporte, centros educativos, médicos y religiosos cercanos, y la ciudad crecerá hacia el este, donde se ubica el inmueble, con un trazado urbanístico como continuación de ciertas calles atravesando el predio; así el perito arribó a dos valoraciones distintas: como terreno rural (agrícola-industrial): \$246.384.000 (equivalente a USD 696.000), y como terreno urbanizable (proyecto de loteo): \$1.231.920.000 (equivalente a USD 3.480.000).

-Prueba pericial de tasación del art. 31, inc. 4 de la ley 5006.

En la que se llevó a cabo un proceso de valoración del inmueble por la Comisión de Tasaciones, con la participación de peritos representantes de ambas partes. Así el Ing. Civil Geofredo Rush (Arrendar SRL) propuso una valoración basada en el criterio del "mejor y más productivo uso" sosteniendo que el terreno tiene una doble aptitud: agrícola (caña, maíz, trigo) e industrial/comercial, dada su ubicación estratégica frente a Ruta Provincial 325 y su cercanía a Monteros. Sugirió dividir el inmueble en dos sectores: 1-Sector Industrial/Comercial: 8 lotes con frente a la ruta (3,0 ha), aplicando la norma de "pasaje de lote a block" para descontar costos de infraestructura. 2- Sector Agrícola: el resto de la superficie (55 ha) destinado a cultivo. Estimó el valor de mercado total en USD 1.153.000, y afirmó que al 18/12/2024 (cotización informal 1.205 \$/USD), el monto ascendía a \$1.389.365.000, y a la fecha de desposesión (22/12/2022), utilizando una paridad de 330 \$/USD, el valor resultante era de \$380.490.000. Por su parte, el Ing. Agrimensor Juan L. Giménez (actora) adoptó como criterio de "mejor y más productivo uso" el uso rural, clasificando el inmueble como una finca agrícola dedicada predominantemente al cultivo de caña de azúcar. Utilizó el método comparativo directo aplicando coeficientes de oferta, actualización, aptitud agroecológica y ubicación. Fijó un valor unitario de 11.230 USD/Ha, y determinó un valor total de USD 651.450; a la fecha de desposesión (28/12/2022), aplicando el tipo de cambio dólar contado con liquidación de 346,15 \$/USD, el monto total ascendió a \$225.499.418. El dictamen final de la Comisión de Tasaciones, Acta N° 4.007, resolvió por mayoría: aprobar el informe del Ing. Giménez, con el voto en disidencia del Ing. Rush; y fijar la indemnización total en \$225.499.418 a la fecha de la desposesión (28/12/2022).

La Magistrada valoró el dictamen y las impugnaciones de las partes: la actora adhirió al dictamen de mayoría de la CT e impugnó el informe del ingeniero Rush; la demandada impugnó el dictamen de la CT calificándolo de contradictorio por negar la potencialidad industrial cuando el fin de la expropiación era justamente un parque industrial, y presentó como prueba adicional un registro fílmico (drone) y fotografías certificadas para demostrar que en la zona ya existían construcciones de destino urbanístico y no solo cañero. La Sra. Juez decidió permitir la incorporación de esos elementos para el análisis conjunto de las pruebas.

Al realizar la valoración conjunta del material probatorio, sostuvo que la disputa central se circunscribe al aspecto indemnizatorio y a la determinación del valor objetivo del bien expropiado.

Rechazó la impugnación de Arrendar SRL, tras considerar que no se probó la potencialidad urbana o industrial del terreno; entendió que el perito de la demandada no justificó adecuadamente cómo el valor de los lotes compensaría todos los costos de infraestructura, ni aportó datos sobre el tiempo proyectado de comercialización, los perfiles de los posibles compradores o las formas de pago. Además, subrayó que la ley prohíbe incluir el lucro cesante en la tasación, por lo que no se pueden considerar ganancias hipotéticas de una explotación futura, sino sólo las características presentes del bien que inciden en su valor.

Validó íntegramente el dictamen de la Comisión de Tasaciones basado en el informe del Ing. Agrim. Giménez, que confirmó que el uso potencial del suelo al momento de la desposesión era predominantemente rural, vinculado al cultivo de caña de azúcar, sin evidencias de una transformación real hacia usos más intensivos. Sostuvo que la HCT consideró correctamente todas las particularidades del caso y que su informe goza de un alto grado de convicción técnica, al no presentar errores ni arbitrariedades manifiestas en la determinación de los valores.

Como solución definitiva del caso, fijó el monto de la indemnización en la suma de \$225.499.418, con referencia a la fecha en que ocurrió la desposesión, el 28 de diciembre de 2022: consideró innecesario apartarse de la ley porque en el expediente se utilizaron mecanismos que permitieron determinar el monto con un criterio de actualidad.

Para establecer la liquidación final, dispuso que debe restarse la suma ya depositada por el gobierno del valor total fijado en la sentencia; sobre la diferencia resultante se aplicará la tasa activa promedio para operaciones de descuento del BNA, con intereses desde la fecha de la desposesión (28/12/2022) hasta el efectivo pago. Ordenó a las partes acompañar una planilla de cálculo para determinar con exactitud el monto que el Estado aún adeuda a la firma demandada; que la suma depositada se considera pago a cuenta y se imputará primero a los intereses devengados y el excedente, si lo hubiera, al capital. Condicionó la entrega efectiva del dinero a que la empresa demuestre fehacientemente el título que justifique su derecho de dominio sobre el inmueble.

Al considerar la procedencia del reclamo por daños, la jueza confirmó que, al haber pasado más de seis meses entre la ley y la desposesión, correspondía indemnizar las labores ordinarias del inmueble rural. A tal fin tomó como válidos los dichos de los testigos Ing. Courel, Sr. Ponce y Sr. Gramajo, quienes precisaron que en la fracción expropiada había 35 hectáreas de soja y 23 hectáreas de caña de azúcar aproximadamente, y por probado que la soja fue sembrada a principios de diciembre y la caña a mitad de año, encontrándose esta última en su primer año de producción con las tareas agronómicas ya cerradas. Para determinar el monto utilizó informes técnicos remitidos por la Estación Experimental Obispo Colombes: Caña de Azúcar (23 ha): valores de "Plantación de caña", fijó una indemnización de USD 1.002 por hectárea, siendo el total para este rubro USD 23.046, ya que el cultivo estaba en etapa de crecimiento tras la siembra. Soja (35 ha): reconoció el valor total de la semilla (USD 41/ha) y la siembra (USD 43/ha), y sólo la mitad del valor de herbicidas y aplicaciones (USD 67,5 y USD 22 respectivamente), debido a que el cultivo era reciente y no se habían ejecutado todas las tareas de la campaña, el total ascendió a USD 6.072. En consecuencia la indemnización por daños se fijó en USD 29.118; a tipo de cambio oficial vendedor del Banco Nación Argentina, el monto resultó en \$42.366.690, con intereses desde la fecha de la sentencia hasta el pago efectivo con tasa activa del Banco Nación.

Impuso las costas íntegramente a la parte actora. Fundó su decisión en que se involucra al expropiado en un proceso judicial sin que medie su voluntad, con el único fin de determinar la

cuantía de la justa indemnización; y que si el expropiado tuviera que pagar las costas, el valor real de la compensación se vería disminuido, violando el principio de reparación justa e integral. Agregó - conforme jurisprudencia- que las partes tienen derecho a expresar su conformidad o disconformidad con el criterio técnico de la Comisión de Tasaciones; que el hecho de que la demandada haya fijado una postura propia sobre el monto no es motivo suficiente para apartarse del criterio general de que el expropiante debe soportar los gastos; y que la indemnización debe ser una reparación justa que no se convierta en un motivo de lucro para ninguna de las partes, pero que tampoco represente una carga económica para quien sufre la pérdida de su propiedad.

Por último, fijó la base regulatoria de honorarios, la que conformó con: la diferencia entre el monto depositado originalmente (\$129.941.901,76) y el valor indemnizatorio final fijado (\$225.499.418), lo que arroja la suma de \$95.557.516,24; a esa diferencia aplicó tasa activa del Banco Nación desde la desposesión hasta la fecha de la sentencia, lo que elevó ese monto a \$307.624.903, y a ello adicionó los daños reconocidos a la demandada por \$42.366.690, lo que dio una base regulatoria final de \$349.991.593.

Luego expresó “() considerando que la parte demandada resultó victoriosa en su pretensión y considerando la complejidad de la cuestión debatida, corresponde aplicar al letrado perdedor un porcentaje del 8% y al letrado ganador 11%, que la Ley Arancelaria determina para ganador y perdedor en su art. 38. Ello así, corresponde regular honorarios al Dr. Gómez Máximo Eduardo por su intervención como apoderado del SGP, en doble carácter, en tres etapas del presente proceso y como ganador. Del mismo modo, se debe regular honorarios al Dr. Racedo Mario por su actuación como apoderado de Arrendar SRL en una etapa del proceso (contestación de demanda); al Dr. Medrano Gabriel David por su actuación como apoderado de la parte demandada Arrendar SRL, en dos etapas, y a la Dra. Saade María Gabriela por su actuación como patrocinante del Sr. José Adrián Aragón, en una etapa del proceso (contestación de demanda) y como perdedor”. Así reguló por el proceso principal: al Dr. Gómez Máximo E. la suma de \$59.673.566; al Dr. Medrano Gabriel la suma de \$28.932.638; al Dr. Mario Racedo \$14.466.319; y a la Dra. Saade María Gabriela, la suma de \$9.333.109 dado su carácter de patrocinante, perdedora, y su participación en una etapa del proceso (la contestación de demanda); en todos los casos con adición de IVA en caso de que corresponda, y los intereses considerados.

En fecha 3/11/2025 por sentencia aclaratoria, ante recurso deducido por Arrendar SRL el 21/10/2025, confirmó el monto de la base regulatoria y reconoció el “error incurrido por la sentenciante, al practicar la regulación de los honorarios dado que correspondía aplicar el porcentaje de ganador a los letrados de la demandada (11%) y de perdedor al de la actora (8%)”, por lo que declaró la nulidad de dichas regulaciones y reguló nuevamente los honorarios de los letrados intervinientes, aplicando los porcentajes correspondientes. Agregó los honorarios de los profesionales que intervinieron como representantes técnicos de las partes (expropiante y expropiado) ante la HCT, que había omitido. Así los fijó los honorarios por el proceso principal: al letrado Gómez Máximo Eduardo, la suma de \$43.398.957; b)- al letrado Medrano Gabriel David, la suma de \$39.782.378; c)-al letrado Mario Racedo, la suma de \$19.891.189; d)- Saade María Gabriela, la suma de \$12.833.025. Y por la pericia de tasación ante la HCT: al Ing. Agrim. Juan Luis Giménez y al Ing. Civil Geofredo Andrés Juan Alberto Rush la suma de \$6.152.498 para cada uno (ambos 2% de la base regulatoria sin la indemnización por daños).

4.-Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan sólo los que se consideren suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p.

5.- Corresponde que me pronuncie en primer lugar sobre la nulidad de la sentencia aclaratoria, en cuanto el actor sostiene que se modificó sustancialmente lo decidido en el apartado “VI Regulación de honorarios” de la sentencia definitiva, al cambiar el carácter de las partes -perdedor o ganador- y proceder a una nueva regulación.

Conforme lo dispone el art. 767 del CPCC, el recurso de aclaratoria constituye un remedio de carácter estrictamente excepcional, que habilita al mismo Tribunal a corregir errores materiales, aclarar conceptos oscuros o suplir omisiones en que hubiera incurrido la resolución, siempre que ello no importe alterar lo sustancial de lo decidido. Ello así, no constituye una vía para reeditar el debate ya resuelto, modificar el sentido sustancial de la decisión ni obtener un nuevo pronunciamiento sobre cuestiones que fueron expresamente consideradas al dictarse la sentencia.

Ello significa que la habilitación de la vía recursiva aclaratoria prevista en el art- 767 del CPCC no extingue totalmente la jurisdicción del juez tras la notificación de la sentencia definitiva, sino que le reserva expresamente la potestad de corregir errores materiales. De manera que el margen de examen lo constituye la existencia de errores materiales a subsanar por medio de dicha vía.

Surge de la lectura de la sentencia definitiva, apartado 8.2 Honorarios a regular, que la magistrada expresó: “() considerando que la parte demandada resultó victoriosa en su pretensión y considerando la complejidad de la cuestión debatida, corresponde aplicar al letrado perdedor un porcentaje del 8% y al letrado ganador 11%, que la Ley Arancelaria determina para ganador y perdedor en su art. 38. Ello así, corresponde regular honorarios al Dr. Gómez Máximo Eduardo por su intervención como apoderado del SGP, en doble carácter, en tres etapas del presente proceso y como ganador. Del mismo modo, se debe regular honorarios al Dr. Racedo Mario por su actuación como apoderado de Arrendar SRL en una etapa del proceso (contestación de demanda); al Dr. Medrano Gabriel David por su actuación como apoderado de la parte demandada Arrendar SRL, en dos etapas, y a la Dra. Saade María Gabriela por su actuación como patrocinante del Sr. José Adrián Aragón, en una etapa del proceso (contestación de demanda) y como perdedor”.

Del texto de la aclaratoria que se pretende nulificar surge que lo que se aclaró no fue una modificación sustancial de lo resuelto en la sentencia definitiva sino la aplicación de lo allí resuelto a los porcentajes de los abogados. En efecto, en la sentencia definitiva la magistrada determinó como ganador a la demandada pero al aplicar esa declaración a los letrados concretos, calificó al abogado del actor -Dr. Gómez- como "ganador". Es decir: la determinación sustantiva (quién ganó) nunca cambió entre la definitiva y la aclaratoria - lo que cambió fue la corrección de a quién se le aplicaba el porcentaje que correspondía a esa determinación ya fijada.

Ello se advierte ya que en los cálculos se produjo un error material al momento de aplicar los porcentajes de regulación, ya que la Sra. Jueza había otorgado el carácter de ganador del proceso a la parte demandada y el porcentual del 11% a sus apoderados, y el 8% como perdedor al abogado de la actora, lo que luego confundió, regulando en contra de lo que había dispuesto. Tal error se desprende de la simple lectura del apartado.

Ante ello, la sentencia aclaratoria se limitó a corregir ese error, lo que devino a su vez en la necesaria rectificación de los honorarios regulados con el porcentaje equivocado.

En cuanto a la valoración del dictamen de la Sra Fiscal, si bien no resulta vinculante para el Tribunal en materias de derecho patrimonial disponible , las razones expuesta justifican las razón por las que este Tribunal se aparta de esa recomendación.

Por lo expuesto, considero que no se produjo la modificación sustancial de la sentencia definitiva señalada por el apelante, por lo que se rechaza la nulidad del punto VI de la sentencia aclaratoria n°610 de fecha 3/11/2025.

6.- El actor se agravia por: a) La imposición de costas y b) La base regulatoria usada para regular honorarios a la Dra. Saade.

La demandada se agravia en concreto por: a) Valoración de la prueba - Mejor y más productivo uso; b) Fecha tomada para determinar el valor del bien y criterio de actualización; c) Cuantificación indemnizatoria de la expropiación.

Estimo que para un orden lógico corresponde tratar en primer lugar los agravios del demandado y luego los del actor.

7.-a) Valoración de la prueba - Mejor y más productivo uso.

Afirma el apelante que existe en autos prueba que acredita la aptitud del terreno para uso urbano/comercial/industrial, como ser: 1- La propia ley que declara de utilidad pública el inmueble expropiado para la construcción de un parque industrial, 2- Informes de Edet y Gasnor. 3. Proyecto urbanístico y declaración del Ing. Coronel. 4- Informe de tasación del Martillero Robles. 5- Registro fílmico tomado con un drone; pruebas - según afirma- que no fueron valoradas o tienen una valoración deficiente; a más que se realizó una dogmática valoración de la actuación de la Comisión de Tasaciones, y se distorsionó el informe de su asesor técnico Ing. Rush, al atribuirle haber asignado un destino de loteo al inmueble expropiado, lo que éste nunca hizo.

Lo primero que se advierte, es que el desarrollo de este agravio reedita todo lo manifestado por Arrendar SRL durante el transcurso del proceso.

El apelante insiste en que el bien tiene aptitud para otros usos, además del agrícola, haciendo marcado hincapié en la factibilidad urbana/industrial.

Haciendo un detenido repaso de la sentencia y de las pruebas aludidas, no surge falta de valoración ni la deficiencia que se le achaca. Las pruebas referidas por la demandada fueron minuciosamente analizadas, además de destacarse otros elementos que el apelante no menciona: como que la Municipalidad de Monteros, a través de su Dirección de Catastro, informó que no existen antecedentes de anteproyectos ni proyectos de loteo sobre el inmueble original (padrón 41.853) ni sobre la fracción expropiada; asimismo SAT indicó que el emprendimiento para uso urbano/comercial/industrial no cuenta con factibilidad ni proyecto aprobado.

Igualmente el proyecto urbanístico y la declaración del Ing. Coronel, cuya tacha fue rechazada, fueron valorados en la medida que refieren, -constato-, a un proyecto de obra de fines 2021/comienzos de 2022 no plasmado en los hechos; su testimonio fue contrastado con otros cuatro testigos, quienes explícitamente señalaron sobre la actividad exclusivamente rural del predio expropiado, con trabajos de reciente data de preparación de suelo y plantación de semillas, para las próximas cosechas, en particular la caña de azúcar (planta nueva). Es decir que el destino rural del inmueble se mantenía al momento de la expropiación sin indicios de cambio.

Lo mismo puede decirse del informe de tasación del Martillero Robles, al que el recurrente aludió con detalle en la contestación de demanda, y transcribió nuevamente en los agravios, que fue trasladado a la resolución y examinado, así como el registro fílmico con un drone sobre el área expropiada y alrededores, que fue acompañado extemporáneamente, pero la magistrada lo aceptó a fin de llegar a una solución justa del conflicto.

Por su parte, la Honorable Comisión de Tasaciones por Acta N°4007 del 27/5/2025 emitió dictamen fijando “en la suma de \$225.499.418 a la fecha de desposesión del 28/12/2022, el monto de indemnización a abonar por la expropiación de un inmueble de 58 ha. 0097,7757 m², propiedad de Aragón, José Adrián o quien resultare legítimo propietario, ubicado en Ruta prov. N°325-Localizado Isla San José-Dpto. Monteros, afectado por expropiación para “Creación de Parque Industrial de Monteros”, e identificado en la Dirección General de Catastro con la siguiente nomenclatura: Padrón 245.990, Circ.: II, Secc.: E, Lam.: 578, Parc.: 60D, Mat./Ord.:17311, Mat. Reg. N°M-8104, Monteros. Se aprueba con la disidencia del Perito Ing. Civil Geofredo Rush que lo hace por sus valores y conceptos vertidos en su informe”. Dictamen al que se llegó luego de que los peritos de parte expusieran sus informes y se valoraran sus probabilidades de factibilidad, con intervención activa de todos los miembros de la comisión y de los peritos, lo que se volcó en el acta (a la vista).

Posteriormente, la Honorable Comisión de Tasaciones respondió a iguales cuestionamientos del apelante, por descargo de fecha 22/7/2025 (CPA N°2 acumulado CPD N°4) al decir: que el trámite de tasación realizado en esa Comisión dio cabal cumplimiento con el procedimiento de rigor y las disposiciones indicadas por la ley de Expropiación 5006, la que exige la presentación de informes de tasación de los peritos de ambas partes, y posterior reunión plenaria con la participación de los miembros de la Comisión, peritos de parte y secretario a cargo, la cual se realizó en fecha 27/5/2025 a las 9:00 hs; la intervención de la Comisión de Tasaciones, en los trámites de expropiación, se encuentra prevista por la Ley 5006 en el Título VII, especificando el procedimiento y alcances de la misma; que en autos consta como fecha de desposesión el 28/12/2022, estableciendo específicamente el art 32 de la ley antedicha, que la sentencia tendrá en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión; que el valor de las tierras fraccionadas- o valor de loteamiento- ha sido reconocido por la jurisprudencia de la CSJN, pero sólo en los casos que el loteamiento se encuentra materializado, es decir, cuando el propietario ha realizado una efectiva subdivisión e inversión para comercialización; que el demandado cuestiona la intervención de la Comisión de Tasaciones de la Provincia, basado en subjetividades, pero que ésta no es caprichosa, atento que el art 31 inc. 4, de la Ley 5006, establece el procedimiento judicial aplicable, no siendo objetable su intervención por ninguna de las partes del proceso; que la Comisión considera que, no es factible ni razonable un planteo de impugnación al dictamen, conforme Acta 4007, la cual cuenta con un tratamiento conforme a derecho y regulado por ley vigente; el hecho de que el demandado indique disconformidad por no tenerse en cuenta el subjetivo potencial que valoriza el inmueble, o la mención de cierta jurisprudencia, no implica la aplicación obligatoria para el ámbito administrativo, atento existir una ley vigente que regula el tratamiento de los casos de expropiación; que el art 10 de la Ley N°5006 rebate de plano lo expresado por la demandada cuando pretende plantear una supuesta contradicción intentando establecer que el inmueble tiene un potencial mayor, debido a que se construirá un parque industrial, objeto de la expropiación realizada: la Ley 5006 es clara en su art 10, cuando dice que no se calculará el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse, por lo que de nada sirve y nada aporta que, el demandado, de manera extemporánea agregue, como supuesta prueba, un vuelo de drone sobre la zona, el cual fue realizado en fecha 27/6/2025, tres años después de la desposesión del inmueble. Asimismo, señaló lo dispuesto por el art 11: “No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria”, esto refuerza la teoría que, presentar imágenes actuales de la zona (fotos o videos), no reflejan el valor de la tasación materia de análisis y debate. Afirmó que si bien el demandado plantea y reclama se realice una tasación teniendo en cuenta la potencialidad de un inmueble, el análisis y estudio de los hechos se realiza en función a la realidad fáctica al momento de la desposesión.

El 8/8/2025 la Comisión remitió aclaraciones sobre manifestaciones del abogado de la demandada. Explicó que si bien el organismo no tiene carácter de “parte”, en la presente causa, consideró

necesario formular aclaraciones sobre lo que establece la Ley 5006 en su Título VI. Art 24 donde se detalla que, la Comisión de Tasaciones estará constituida por sus miembros que se consignan en forma específica y taxativa, los que serán Funcionarios Técnicos; a su vez el art 27 dispone que cuando la Comisión de Tasaciones dictamine a requerimiento judicial, en la oportunidad prevista en el inciso 4, del artículo 31, se integrará, además, con un (1) representante del expropiado y del expropiante, quienes podrán designarlo hasta diez (10) días después de la apertura de la causa prueba. Si no lo hicieran dentro de ese período, se prescindirá de su intervención”. Aclaró que los peritos de las partes, son representantes técnicos, no así Miembros de la Comisión: los peritos de partes (Ing. Rush y Giménez), no son miembros de la Honorable Comisión de Tasaciones, son consultores técnicos/peritos de las partes, designados para presentar ante la Comisión sus respectivas periciales; que en la “reunión plenaria”, los peritos de las partes tienen la posibilidad de presentar todas sus pruebas, fundamentos y consideraciones para respaldar su informe, inclusive, fotos y videos, pero el perito de la demandada, no presentó oportunamente la documental de la que ahora intenta valerse mediante recurso de revocatoria, considerándola extemporánea, justamente por no haber sido tratada técnicamente. Asimismo, recordó que la indemnización conforme lo establece la Ley 5006, en su art 32, debe ser realizada al momento de la desposesión del inmueble.

Puedo advertir que las respuestas de la Comisión a los planteos del demandado son sólidas y, conforme lectura del acta respectiva, el procedimiento que fija la ley de expropiación se siguió tal cómo ésta dispone.

En cuanto a que se atribuyó al Ing. Rush haber asignado un destino de loteo al inmueble, lo que éste no habría hecho, surge del propio informe técnico del Ing. Rush presentado en la Honorable Comisión de Tasaciones, que éste especificó dos aptitudes a valorar: a)- Aptitud Agrícola (), y b) Aptitud urbana potencia (); luego en el apartado “III.3. Valuación del inmueble combinando ambos criterios” expresó: “Sobre la base de aceptar que el inmueble puede ser utilizado de modo conveniente con más de una finalidad, se considera posible fraccionarlo de la siguiente manera: 1) Dividir un sector del frente sobre la Ruta Provincial N°325, para conformar ocho (8) lotes de unos 31 metros de frente (); 2) Mantener el resto de la superficie destinada al cultivo de caña ()”.

La CSJT ha sostenido: “El método seguido por la Cámara es el derivado del derecho vigente y el que la CSJN sigue con fecha 15/7/2003 in re: “Entidad Binacional Yacyretá c. Provincia de Misiones” (publicado en: La Ley Online). En éste ha establecido que, a los fines de determinar el monto de la indemnización por expropiación, debe estarse a las conclusiones del Tribunal de Tasaciones, salvo que se evidencien hechos reveladores de error u omisión manifiesta 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 fundan y el grado de uniformidad con que se expiden (Fallos: 312:2444 y sus citas)” (cfr. sentencia n°444 de fecha 2/6/2008).

De todo lo analizado no advierto la deficiente valoración de la que habla el apelante, sino una reiterada disconformidad subjetiva con el razonamiento de la Sentenciante; razonamiento con el que disiente sin aportar nuevos elementos que permitan a este Tribunal examinar la cuestión desde su óptica; en consecuencia sus agravios se rechazan.

7.- b) Fecha para determinar el valor del bien y criterio de actualización.

El apelante cuestiona el momento en el cual se estima la tasación del inmueble, fecha de desposesión del bien el 28/12/2022, y el criterio de actualización establecido, tasa activa desde dicha fecha hasta la fecha del pago. Adujo que se aparta del criterio jurisprudencial en la materia, y además desconoce que el monto indemnizatorio que debe pagar la expropiante configura una deuda de valor y tiene por finalidad garantizar la reparación plena e indemnidad del sujeto expropiado.

Entendió que se cuantifica la deuda como una deuda de dinero, tres años atrás. Solicitó que se determine al momento más próximo al pago.

Surge de la sentencia que, conforme al dictamen de la Comisión de Tasaciones, la Magistrada fijó como monto indemnizatorio por expropiación la suma de \$225.499.418 a la fecha de la desposesión – 28/12/2022. Fundó su decisión en que en el presente caso se establecieron mecanismos que permitieron determinar la indemnización con un criterio de actualidad, por lo que no correspondía apartarse de lo dispuesto por el art. 32 de la Ley 5006.

A fin de resolver este punto, tendré en cuenta lo establecido por el art. 32 de la Ley Provincial N° 5006: “La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión, que en ningún caso podrá ser superior al reclamado por el expropiado”.

Como expresa el agraviado, el monto indemnizatorio es una deuda de valor, pero no advierto que ello haya sido modificado por la Sra. Jueza. El monto original fijado en el primer dictamen de la Comisión de Tasaciones, -sin los peritos de parte-, fue de \$129.941.901,76, depositado por el expropiante en fecha 21/12/2022 (cfr. comprobante de depósito), previo a la desposesión efectiva del bien concretada el 28/12/2022. Luego en un nuevo dictamen, ya con intervención activa de los peritos de parte, se elevó ese monto, el 27/5/2025, a la suma de \$225.499.418 a la fecha de la desposesión. Es de notar que si bien se mantuvo la fecha de desposesión, surge del acta referida que para arribar al monto antedicho se tomó el valor del dólar CCL (Contado con Liquidación) al 27/5/2025, es decir al momento de la reunión de comisión, con valores actualizados a esa fecha. Como puede apreciarse, al haberse dictado la sentencia el 9/10/2025, tal monto es el más próximo a ella.

Asimismo, sin perjuicio de ello, la Sentenciante aplicó intereses a tasa activa promedio para operaciones de descuento del BNA desde el 28/12/2022 y hasta su efectivo pago a la diferencia resultante entre tasaciones; es decir que al monto ya actualizado aplicó intereses por esos 3 años a los que alude el demandado, y hasta que se le pague. Todo ello conforme también con el art. 32 de la ley de expropiación.

Cabe destacar también que el monto originario de la indemnización de \$129.941.901,76, se encuentra en plazo fijo renovable por 30 días desde 2022/2023 con una tasa de interés en ese momento del 6,5%, conforme consulta online en la entidad bancaria.

Ante ello el monto indemnizatorio en su totalidad está resguardado de desvalorización conforme dispone la ley y la jurisprudencia.

Al respecto la CSJT en pronunciamiento del 7/2/2020 sostuvo: “() La ley de expropiación local N° 5.006 dispone en su art. 10 que “la indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa o inmediata de la expropiación” y agrega que “integrarán la indemnización el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses”. En particular, la preceptiva del art. 32, dispone que “la sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión” mencionando además que “para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 31, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante hasta el momento del efectivo pago. En tal caso, los intereses se liquidarán a la tasa anual que corresponda, desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según sea el caso”. Finalmente, el art. 65 -incluido bajo el título “expropiación irregular”- dispone que “en el juicio de expropiación irregular, los valores indemnizables serán fijados en la misma forma prevista para el juicio de expropiación regular contemplada en el artículo 10 y siguientes de la presente ley”. Las normas transcriptas revelan que

el legislador local, siguiendo el criterio de la ley nacional y sus antecedentes, ha dispuesto cristalizar el valor del bien a expropiar a la fecha de la desposesión y establecer el quantum indemnizatorio conforme el valor objetivo que corresponda a ese momento. Ahora bien, la adopción de este criterio responde a la toma de otra decisión de política jurídica, cual es excluir como pautas de valoración la incidencia de las vicisitudes propias de los bienes expropiados y de factores subjetivos. De allí que el art. 10 de la ley local disponga que “no se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, lucro cesante ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse”. No resulta controvertido que a la luz de la directiva impartida desde la Constitución Nacional, el Estado expropiante sólo puede privar al particular del bien declarado de utilidad pública, proporcionando una indemnización previa y justa. Abona esta conclusión, una interpretación sistémica de los dispositivos legales referidos a la materia (art. 2511 del Código Civil y arts. 10, 20, 32, 65 de la ley expropiatoria local), que de ningún modo puede ser soslayada por el sentenciante. Cabe destacar que los requisitos impuestos a la indemnización en materia de expropiación forman un bloque inescindible, pues sólo la concurrencia de ambos deja a resguardo la garantía de inviolabilidad de la propiedad consagrada por la Ley Fundamental. Cuando la ley de expropiación provincial dispone que la indemnización comprenderá el valor objetivo del bien a la fecha de la desposesión, tiene en cuenta que es ése el momento en que el titular se verá privado del bien en cuestión. Y de allí que se le imponga al Estado expropiante reponer con carácter previo, el equivalente del valor patrimonial sustraído, como único modo de satisfacer la garantía de indemnidad. En efecto, sólo el pago de una indemnización previa impediría que las eventuales consecuencias del proceso judicial o ulteriores modificaciones en los valores de referencia, pudieran perjudicarlo (cfr. voto de Genoud en Corte Suprema de Justicia de Buenos Aires, 17/4/2013, “Peralta Ramos, Esteban c. Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación inversa”). En igual sentido, advertía Marienhoff, al señalar que “si el expropiante cumpliera cabalmente su deber de pagar la indemnización con carácter previo, tal como lo establece nuestra Carta Magna, las modificaciones que podría sufrir el valor del bien expropiado durante el trámite del proceso judicial no tendría lugar, porque entre la desposesión y el pago del precio no transcurriría lapso alguno apreciable” (Marienhoff, Miguel S., Tratado de Derecho Administrativo, T. VI, n. 1362 y ss.)”.

Por todo lo expuesto, el agravio se rechaza.

7.- c) Cuantificación indemnizatoria por expropiación.

Se agravio el apelante de que la sentencia disponga que sólo devengue intereses la diferencia entre el monto indemnizatorio fijado y la suma depositada voluntariamente por el expropiante, así como el criterio que propone la sentencia para descontar el monto depositado por la expropiante, ya que éste, no configura siquiera un pago parcial.

Dispone el art. 32 Ley 5006 en su segunda parte: “() Para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado, la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 31, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante hasta el momento del efectivo pago. En tal caso, los intereses se liquidarán a la tasa anual que corresponda, desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según sea el caso”.

La Magistrada decidió la opción de restar la suma depositada del valor total fijado en la sentencia y, sobre la diferencia resultante, aplicó la tasa activa promedio para operaciones de descuento del BNA, con intereses desde la fecha de la desposesión (28/12/2022) hasta el efectivo pago. Agregó que “para determinar el monto aún adeudado a la accionada, las partes deberán acompañar planilla de cálculo. Al momento de su confección deberán contemplar que la imputación de la suma ya depositada como “pago a cuenta de planilla” deberá realizarse de conformidad con lo dispuesto en

los arts. 903 y cctes. del CCCN, es decir que deberá imputarse la suma depositada, primero a los intereses y después al capital, conforme la normativa citada". Aclaró que la entrega del pago a Arrendar SRL quedará condicionado a la demostración del título que justifique su derecho de dominio.

Conforme a lo analizado en el apartado anterior y valorando el texto de la ley, advierto que se siguió en todo momento la normativa citada.

Se ha dicho en situación análoga: “() La discriminación realizada por el Tribunal en el cálculo de los intereses no enerva el carácter de deuda de valor y luce adecuada para mantener la cuantía real del bien expropiado; sostener lo contrario impone la carga de demostrarlo no de manera genérica, doctrinaria o teórica sino de manera concreta y circunstanciada; lo que no aconteció en estos autos. En este orden destaco que la sentencia en crisis no ha incurrido en contradicción al adoptar la metodología que aquí se critica, pues el eje del razonamiento sentencial se apoya en el criterio valorativo. La cuantificación efectuada por la Comisión de Tasaciones es meramente instrumental y no implica la cristalización de la obligación ni su transformación automática en deuda de dinero. La remisión de los valores indemnizatorios a un tiempo pasado (20/01/2022) con la metodología propuesta para el cálculo de los intereses no ha vulnerado el derecho de propiedad del actor al ponderar el impacto del transcurso del tiempo y la depreciación de la moneda. Esto permite que el capital se mantenga incólume ante las contingencias económicas, postergando la cristalización de la obligación de valor hasta el momento del efectivo pago ()” (cfr. CSJT, sentencia n°262 del 20/3/2026, en “s/ Expropiación” expte. 3480/19).

Por lo expuesto, corresponde el rechazo del agravio.

7.-d) Costas

Siguiendo con el tratamiento de los agravios del actor en su caso lo hizo por la imposición total de las costas a su parte sólo por su condición de tal (expropiante).

Conforme a lo establecido en la sentencia, las costas del proceso, -que comprende la acción de expropiación propiamente dicha y el reclamo por daños y perjuicios de Arrendar SRL- se impusieron en su totalidad al expropiante, con el fin de preservar la reparación integral que corresponde al expropiado desposeído.

Asimismo observo que si bien el demandado se allanó a la demanda, no consintió el precio ofrecido y solicitó reparación por daños y perjuicios. Ambos reclamos -mejora del precio, si bien no el monto pretendido, y reparación de daños- fueron acogidos, por lo que el actor expropiante es perdedor en el proceso.

En igual sentido sobre el tema se ha pronunciado la jurisprudencia: “La actora cuestionó la imposición de costas enteramente a su parte. Como cuestión preliminar, cabe tener en cuenta lo previsto en el art. 43 de la ley 5.006 en cuanto regula la imposición de costas en el juicio de expropiación: "Las imposiciones de costas del juicio expropiatorio se efectuarán de conformidad a las pautas que establece el Código Procesal Civil y Comercial". En autos la demandada se allanó a la demanda expropiatoria sin cuestionar la declaración de utilidad pública, limitando la controversia a la cuantía de la indemnización expropiatoria. Ahora bien, más allá de la discusión sobre el valor del bien objeto de la expropiación, comparto el criterio que sostiene que lo que justifica la imposición de costas al expropiante, es que el expropiado no puede oponerse a la declaración de utilidad pública del bien objeto de la expropiación, es decir que se ve involuntariamente involucrado en un proceso judicial cuya finalidad es que se determine la cuantía de la justa indemnización debida por el Estado. El ejercicio de derecho de prestar conformidad o no con con el criterio técnico de la Comisión de

Tasaciones, no aparece como motivo decisivo para mudar el criterio de imposición de costas enunciado ()” (cfr. CcyCC, CJC, S 2, sentencia n°404 del 5/9/2023, en los autos “s/ Expropiación”, expte. N°763/15).

En consecuencia, el agravio se rechaza.

7.- e) En lo referido al agravio sobre la base regulatoria, en primer término corresponde manifestar, que, en los casos de acumulación de acciones, como en el presente, donde la acción principal es la expropiación y existe además una acción por daños y perjuicios, cada una de ella cuenta con su propia base. Sobre este tópico, la doctrina ha manifestado que: “La solución correcta pasa por determinar honorarios por las dos acciones, cada una con su base, y los jueces deben ser cuidadosos en el modo de distribuir las costas según el resultado de cada acción, debiendo las partes estar alertas sobre el tema” (Cfr. Brito-Cardoso de Jantzon, "Honorarios de Abogados y Procuradores", p. 215)

La solución correcta pasa por determinar honorarios por las dos acciones, cada una con su base, y no la sumatoria de ellas en una única base como lo efectuó la Sentenciante. Cabe destacar, que la Sra. Juez de grado fijó las dos bases, pero efectuó su sumatoria.

Por ello, el agravio referido a la base regulatoria, debe ser receptado.

En consecuencia, al observarse la omisión por la Sentenciante, de realizar la regulación, en atención a la existencia de dos acciones, en las que cada letrado tuvo una labor profesional distinta, existiendo diferentes intereses económicos en juego, que debían ser considerados para la determinación de la base regulatoria; corresponde anular la sentencia n° 547 de fecha 13/10/2025 y sentencia aclaratoria n° 610 de fecha 3/11/2025, en lo relativo a la regulación de honorarios efectuada, esto es, respecto de la base regulatoria y los honorarios regulados, por violar la estructura esencial del procedimiento, en aplicación del art. 804 del Código procesal , en tanto otorga al Tribunal la facultad consagrada en el art. 225 procesal.

En igual sentido se viene pronunciando este Tribunal -aunque con diferente integración- en sentencia n° 201 de fecha 5/9/2017 en "Rivas Jordán Leandro c/ Zottoli Eustaquio y otro s/ Daños y perjuicios" - expediente n° 531/06. Ahora bien, siguiendo el criterio del máximo Tribunal de que cuando se anula la sentencia de primera instancia no corresponde el reenvío a origen sino la resolución de la cuestión por esta Alzada, corresponde abocarnos a su tratamiento. En efecto, la Corte Suprema local dijo que “la Alzada debe tratar las falencias del pronunciamiento de la instancia anterior dentro del recurso de apelación, y resolver el fondo del litigio, dictando la sentencia sustitutiva. De allí, que los efectos de la irregularidad de un fallo de primera instancia, no consisten en anular la sentencia y remitir el expediente a su origen para el dictado de un nuevo pronunciamiento, toda vez que nuestra ley de forma no receptó el sistema de reenvío (conf. artículo 746 del CPCCT), sino, el efecto de una irregularidad consiste en el dictado de un fallo sustitutivo” (CSJT, Sala Civil y Penal, sent. n° 154 del 14/3/2014 "Unión De Cañeros Azucarera Ñuñorco Ltda. SA s/ Quiebra pedida. Incidente de regulación de honorarios").

A los fines de otorgar claridad al camino que se toma para arribar a los montos regulados, en primera medida expondremos que se deben distinguir las bases de la acción de expropiación y por otra parte, la base de la acción de daños y perjuicios.

En cuanto a la base regulatoria de la acción de expropiación, si bien cabe destacar que conforme el art. 59, “el monto será el de la indemnización que fijare la sentencia o transacción”, no debe aplicarse el mismo de manera aislada, sino en concordancia con lo dispuesto por el art. 15, en particular, los incs. a, b y g, esto es “el monto del asunto, si fuere susceptible de apreciación

pecuniaria; el valor, motivo y calidad jurídica de la labor desarrollada; y la trascendencia económica (...) que para el interesado beneficiario del trabajo revista la cuestión en debate.

En atención a ello, la base regulatoria no debe determinarse tomando de manera automática el monto total de la indemnización fijada en la sentencia, sino ponderando armónicamente lo dispuesto por los arts. 59 y 15 de la Ley Arancelaria. En el caso, la efectiva utilidad económica obtenida por la labor profesional estuvo representada por la diferencia entre la suma oportunamente depositada por la expropiante (\$129.941.901,76) y la indemnización definitivamente establecida en esta sentencia (\$225.499.418), esto es, la suma de \$95.557.516,24. A la cual deberán aplicarse los correspondientes intereses, a tasa activa del Banco de la Nación Argentina, desde la desposesión (28/12/2022) hasta la fecha del auto regulatoria, esto es, al 13/10/2025. En consecuencia, este último importe constituye la base regulatoria sobre la cual deben calcularse los honorarios profesionales, por reflejar adecuadamente el beneficio patrimonial obtenido como resultado de la actuación letrada, la que asciende a la suma total de \$301.600.894,28.

Ahora bien, en cuanto a la base regulatoria por la acción de daños y perjuicios, cabe destacar que, si bien la jurisprudencia y la doctrina distinguen, a los fines de determinarla, entre los daños de carácter objetivos (materiales) y los daños de carácter subjetivos (personales); indicando que los primeros poseen un contenido patrimonial objetivo, por lo que la base regulatoria se determina, en principio, por el monto reclamado en la demanda; mientras que en los daños a la persona o de naturaleza subjetiva tienen un carácter meramente estimativo al momento de la promoción de la acción, ya que su cuantificación definitiva depende de la prueba producida y de la prudente apreciación judicial, razón por la cual la regulación de honorarios se efectúa sobre el monto finalmente reconocido en la sentencia.

El presente supuesto bajo examen presenta particularidades que impiden la aplicación automática de dicho criterio. En la acción de expropiación, los daños y perjuicios reclamados como consecuencia de la desposesión tardía no constituyen un monto cierto y objetivamente determinado desde la promoción de la demanda, sino que su procedencia y extensión quedan supeditadas a la prueba producida durante el proceso y a la apreciación judicial. En tal sentido, su determinación presenta una lógica similar a la de otros rubros indemnizatorios de cuantificación judicial, en los que el monto finalmente reconocido sólo se define al dictarse la sentencia. Este es el criterio que será adoptado, a los fines regulatorios, por lo cual, la base regulatoria será la suma de \$42.366.690, monto adoptado en la sentencia apelada en concepto de indemnización por daños y perjuicios ocasionados por las labores realizadas de caña y soja.

Ante la modificación de la base regulatoria, corresponde efectuar nuevos cálculos. A estos efectos, se toma de la escala del 11% para el ganador y el 8% para el perdedor (art. 38) el doble carácter en representación de las partes (art. 14), en atención a las etapas cumplidas (art. 42) establecidas en la ley arancelaria (5480).

A partir de lo expuesto, cabe regular honorarios, por el proceso principal, en la acción de expropiación:

-Al letrado Máximo Eduardo Gómez por su intervención como apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, en doble carácter, en tres etapas por el proceso principal de expropiación y como perdedor, la suma de \$37.398.510,88, que surge de la siguiente operación: $BR \$301.600.894,28 \times 8\% - \text{art. 38} = \$24.128.071,54 + 55\% - \text{art. 14} = (\$13.270.439,34)$.

-Al letrado Mario Agustín Racedo por su actuación como apoderado del demandado, Arrendar SRL, en una etapa del proceso principal de expropiación (contestación de demanda) y como ganador, la suma de \$17.140.984, que surge de la siguiente operación: $BR \$301.600.894,28 \times 11\% -$

art. 38=- \$33.176.098 + 55% -art. 14- (\$18.246.854,10)= \$51.422.952,10 * $\frac{1}{3}$ -art. 42-.

-Al letrado Gabriel David Medrano por su actuación como apoderado de la parte demandada Arrendar SRL, en dos etapas del proceso principal de expropiación (prueba y alegatos) y como ganador, la suma de \$34.281.968,06, que surge de la siguiente operación: \$301.600.894,28 x11% -art. 38=- \$33.176.098 + 55% -art. 14- (\$18.246.854,10)= \$51.422.952,10 * $\frac{2}{3}$ -art. 42-.

-Y a la letrada María Gabriela Saade por su actuación como patrocinante del demandado, José Adrián Aragón, en una etapa del proceso (contestación de demanda) y como ganadora, la suma de \$11.058.699,45, que surge de la siguiente operación: BR \$301.600.894,28 x11% -art. 38=- \$33.176.098,37 * $\frac{1}{3}$ -art. 42-.

Asimismo, corresponde regular a los peritos actuantes en autos, Ingeniero Agrimensor Juan Luis Giménez e Ingeniero Civil Geofredo Andrés Juan Alberto Rush, por su labor consistente en su intervención ante la Honorable Comisión de Tasaciones. Teniendo en cuenta el mérito, importancia, complejidad y gravitación del trabajo presentado, en la resolución del proceso, estimo prudente fijar en un porcentaje del 2% de la base regulatoria (\$301.600.894,28), operación de la que resulta la suma de \$6.032.017,88 para cada uno de los profesionales mencionados.

Ahora, por el proceso principal, en la acción de daños y perjuicios, se regula:

-Al letrado Máximo Eduardo Gómez por su intervención como apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, en doble carácter, en tres etapas por el proceso principal de daños y perjuicios y como perdedor, la suma de \$5.253.469,56, que surge de la siguiente operación: BR \$42.366.690 x8% -art. 38=- \$3.389.335,2+55%-art. 14-(\$1.864.134,36).

-Al letrado Mario Agustín Racedo por su actuación como apoderado del demandado, Arrendar SRL, en una etapa del proceso principal de daños y perjuicios (contestación de demanda) y como ganador, la suma de \$2.407.840,21, que surge de la siguiente operación: BR \$42.366.690 x 11% -art. 38=- \$4.660.335,9 + 55% -art. 14- (\$2.563.184,75)= \$7.223.520,65 * $\frac{1}{3}$ -art. 42-.

-Al letrado Gabriel David Medrano por su actuación como apoderado de la parte demandada Arrendar SRL, en dos etapas del proceso principal de daños y perjuicios (prueba y alegatos) y como ganador, la suma de \$4.815.680,43, que surge de la siguiente operación:BR \$42.366.690 x 11% -art. 38=- \$4.660.335,9 + 55% -art. 14- (\$2.563.184,75)= \$7.223.520,65 * $\frac{2}{3}$ -art. 42-.

-Y a la letrada María Gabriela Saade no corresponde regulación por la acción de daños y perjuicios, por no haber realizado labor profesional en la misma.

8.- Las costas de esta Alzada: a) por los recursos interpuestos contra la sentencia definitiva en la acción de expropiación, en atención a los vencimientos recíprocos se imponen por el orden causado, atendiendo además que lo relativo al cuestionamiento de la base regulatoria de los honorarios regulados, estuvo motivado por un error jurisdiccional. No obstante ello, cabe indicar que los honorarios de la letrada María Gabriela Saade, por su contestación de agravios del recurso interpuesto por el letrado apoderado de Superior Gobierno, referidos a la imposición de costas de primera instancia, serán a cargo de la actora, por haber resultado vencida (arts. 61, 62 del CPCC).

9.- Por razones de economía procesal corresponde regular honorarios por las actuaciones profesionales de segunda instancia.

Conforme a las constancias en autos, la única actuación realizada ante este Tribunal, es la tratada en la presente, contra la sentencia definitiva n° 547 de fecha 13/10/2025 y su aclaratoria n° 610 del 3/11/2025. Por lo cual, corresponde regular honorarios por la labor profesional realizada en esta

Alzada, por el recurso de apelación y expresión de agravios interpuesto por el letrado Máximo E. Gómez en representación de la parte actora, Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán; al letrado Gabriel D. Medrano, apoderado de la demandada, Arrendar SRL, y a la letrada Gabriela María Saade, patrocinante del demandado José A. Aragón, por sus contestaciones del recurso interpuesto por la actora. Como así también, por el recurso interpuesto por el letrado Gabriel D. Medrano, apoderado de la demandada Arrendar SRL, los que fueron respondidos por el apoderado de la actora.

Para la determinación de honorarios correspondientes a esta instancia conforme dispone el art. 51 de la Ley 5480, se utiliza la base regulatoria fijada en \$301.600.894,28 al 13/10/2025 (fecha de cálculo de la base regulatoria), por ser ese el interés económico de las actuaciones ante este Tribunal. A esa base, cabe añadir los intereses calculados con tasa activa -criterio seguido por este Tribunal- por lo que la base regulatoria asciende a \$376.954.569,18 desde el 13/10/2025 al 6/7/2026 -fecha de cálculo de este pronunciamiento-. Sobre esa cifra se hace una estimación de honorarios de primera instancia para ser tomados como referencia (art. 38): 11% para todos los letrados en atención a sus vencimientos recíprocos, más honorarios procuratorios 55% si correspondiere (art. 14), y por último se aplican los porcentuales del art. 51 para los honorarios de segunda instancia (25% al 35%), esto es, 25% en atención al resultado de los recursos.

De acuerdo a las pautas señaladas, por las actuaciones realizadas en esta Alzada, se le regula:

-Al letrado Máximo Eduardo Gómez por su intervención como apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, en doble carácter, por el recurso interpuesto y por la contestación de agravios de la demandada, Arrendar SRL, la suma de \$16.067.688, que surge de la siguiente operación: BR \$376.954.569,18 x11% -art. 38-= \$41.465.002,61 +55%-art. 14-(\$22.805.751,43)= \$64.270.754,04 *25% -art. 51-.

-Al letrado Gabriel David Medrano por su actuación como apoderado de la parte demandada Arrendar SRL, por la interposición del recurso y la constatación de los agravios del recurso interpuesto por la parte actora, la suma de \$16.067.688, que surge de la siguiente operación: BR \$376.954.569,18 x11% -art. 38-= \$41.465.002,61 +55%-art. 14-(\$22.805.751,43)= \$64.270.754,04 *25% -art. 51-.

-Y a la letrada María Gabriela Saade por su actuación como patrocinante del demandado, José Adrián Aragón, por la contestación de los agravios del recurso interpuesto por la parte actora, solo en lo referido al agravio de las costas, considero justo y equitativo regular honorarios en el equivalente a una consulta mínima vigente a la fecha. Ello dado a que, el caso de autos se encuentra aprehendido en el supuesto determinado por el art. 1255 del CCyCN (Ley 26.994) y art. 13 de la Ley n° 24.432, por haber resultado vencedora solo en una cuestión incidental (costas), dentro de la acción principal de expropiación, sin haber resultado un debate de mayor complejidad y en atención a todo lo desarrollado en la resolución del presente recurso. Por lo que, corresponde regular honorarios por la contestación del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, a la letrada María Gabriela Saade, en el carácter de patrocinante del demandado, José Adrián Aragón, en la suma de \$675.000 (conforme resolución n° 7/26 del Honorable Consejo Directivo del Colegio de Abogados del Sur, vigente a partir del 20 de abril de 2026).

La aplicación de mínimo legal vigente responde a que la regulación que debe practicarse por la actuación profesional desarrollada en segunda instancia, habiendo existido solo contradictorio en esta etapa, en lo referido a las costas, y la labor profesional realizada solo en ese tópico, y el principio de equidad, se considera adecuado aplicar el art. 1255 del CCyCN (Ley 26.994) y art. 13 de la Ley n° 24.432, ya que conforme se ha resuelto en casos semejantes, constituye una facultad

privativa de los jueces de la instancia respectiva quienes en determinados supuestos, pueden apartarse de las disposiciones arancelarias locales, sin atender a los montos o porcentuales mínimos establecidos en los regímenes arancelarios nacionales o locales que rijan la actividad profesional, cuando la naturaleza, alcance, tiempo, calidad o resultado de la tarea realizada o el valor de los bienes que se consideren, indicaren razonablemente que la aplicación estricta, lisa y llana de esos aranceles ocasionaría una evidente e injustificada desproporción entre la importancia del trabajo efectivamente cumplido y la retribución que en virtud de aquellas normas arancelarias habría de corresponder (cfr. CSJTuc. in re: "Colegio Médico de Tucumán vs/ Instituto de Previsión y Seguridad Social de Tucumán s/ cobro ordinario", sent. n° 395 del 27/5/2002; "Colegio de Bioquímicos vs/ Instituto de Previsión y Seguridad Social de la Provincia de Tucumán s/ Cobro ordinario", sent. n° 450 del 4/6/2002, citados en "Robles Vda. de Ríos Marta Gabriela vs/ Gómez Víctor Hugo s/ Daños y perjuicios", sent. n° 842 del 18/9/2006).

Todo ello conforme a los arts. 12, 14, 15, 16, 42, 38, 39, 51 y demás concordantes de la Ley 5480, texto consolidado.

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo: Que, por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO, el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I.-NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el letrado Gabriel David Medrano, apoderado de la demandada Arrendar SRL, en fecha 18/11/2025, contra la sentencia definitiva n° 547 de fecha 13/10/2025 y su aclaratoria n° 610 del 3/11/2025; dictadas por la Sra. Juez Subrogante del Juzgado Civil y Comercial Única Nominación del Centro Judicial Monteros, en los autos caratulados: "Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán c/ Arrendar SRL s/ Expropiación" - expediente n° 304/22, por lo considerado.

II.-HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación interpuesto por el letrado Máximo E. Gómez, en representación del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, en fecha 27/10/2025, ampliado el 13/11/2025 contra la sentencia definitiva n° 547 de fecha 13/10/2025 y su aclaratoria n° 610 del 3/11/2025; dictadas por la Sra. Juez Subrogante del Juzgado Civil y Comercial Única Nominación del Centro Judicial Monteros, en los autos caratulados: "Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán c/ Arrendar SRL s/ Expropiación" - expediente n° 304/22, por lo considerado.

III.-DECLARAR la nulidad de la sentencia n° 13/10/2025 y su aclaratoria n° 610 del 3/11/2025 dictada por la Sra. Juez Subrogante del Juzgado Civil y Comercial Única Nominación del Centro Judicial Monteros, en lo referente a la base regulatoria y los honorarios regulados, y dictar la sustitutiva que queda redactada de la siguiente manera: "VI.-FIJAR como base regulatoria, por la acción de expropiación, la suma de \$301.600.894,28 al 13/10/2025. VII.-FIJAR como base regulatoria, por la acción de daños y perjuicios, la suma de \$42.366.690 al 13/10/2025. VIII.-REGULAR honorarios por el proceso principal, acción de expropiación: -Al letrado Máximo Eduardo Gómez por su intervención como apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, la suma de \$37.398.510,88; -Al letrado Mario Agustín Racedo por su actuación como apoderado del demandado, Arrendar SRL, la suma de \$17.140.984; -Al letrado Gabriel David Medrano por su actuación como apoderado de la parte demandada Arrendar SRL, la suma de \$34.281.968,06; -Y a la letrada María Gabriela Saade por su actuación como patrocinante del demandado, José Adrián

Aragón, la suma de \$11.058.699,45. IX.- REGULAR a los peritos actuantes en autos, Ingeniero Agrimensor Juan Luis Giménez e Ingeniero Civil Geofredo Andrés Juan Alberto Rush, la suma de \$6.032.017,88 a cada uno de ellos. X.- REGULAR honorarios por la acción de daños: -Al letrado Máximo Eduardo Gómez por su intervención como apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, la suma de \$5.253.469,56; -Al letrado Mario Agustín Racedo por su actuación como apoderado del demandado, Arrendar SRL, la suma de \$2.407.840,21; -Al letrado Gabriel David Medrano por su actuación como apoderado de la parte demandada Arrendar SRL, la suma de \$4.815.680,43; -Y a la letrada María Gabriela Saade NO CORRESPONDE REGULACIÓN por la acción de daños y perjuicios, por no haber realizado labor profesional en la misma. XI.- En todos los casos deberá adicionarse el IVA en caso de que corresponda, y los correspondientes intereses. XII.- COMUNICAR a la Caja de Previsión y Seguridad Social para abogados y procuradores.”, conforme lo considerado.

IV.-COSTAS: a) por los recursos interpuestos contra la sentencia definitiva en la acción de expropiación, en atención a los vencimientos recíprocos se imponen por el orden causado, atendiendo además que lo relativo al cuestionamiento de la base regulatoria de los honorarios regulados, estuvo motivado por un error jurisdiccional. No obstante ello, cabe indicar que los honorarios de la letrada María Gabriela Saade, por su contestación de agravios del recurso interpuesto por el letrado apoderado de Superior Gobierno, referidos a la imposición de costas de primera instancia, serán a cargo de la actora, por haber resultado vencida (arts. 61, 62 del CPCC).

V.-HONORARIOS correspondientes a las actuaciones realizadas en esta Alzada: -Al letrado Máximo Eduardo Gómez por su intervención como apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, en doble carácter, por el recurso interpuesto y por la contestación de agravios de la demandada, Arrendar SRL, la suma de \$16.067.688; -Al letrado Gabriel David Medrano por su actuación como apoderado de la parte demandada Arrendar SRL, por la interposición del recurso y la constatación de los agravios del recurso interpuesto por la parte actora, la suma de \$16.067.688; - Y a la letrada María Gabriela Saade en el carácter de patrocinante del demandado, José Adrián Aragón, en la suma de \$675.000 (conforme resolución n° 7/26 del Honorable Consejo Directivo del Colegio de Abogados del Sur, vigente a partir del 20 de abril de 2026).

VI.- TENER PRESENTE LA RESERVA DEL CASO FEDERAL realizada por el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, Arrendar SRL y el Sr. José Adrián Aragón.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. Valeria Susana Castillo.

Dra. María José Posse.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Funcionario de ley

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.