En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veintiún días del mes de mayo del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Fernando Nahuelanca y asistencia del primer vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y de la segunda vocal Dra. María Marta Nieto (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA c/ <Persona 2> s/ ORDINARIO (Acción Reivindicatoria)", expte. nro. 361/24**, venidos de la
Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 2 (expte. nro. 10.189/20), y atento al resultado del sorteo de fecha 12 de marzo de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Marta Nieto, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 41/24 de fecha 18 de abril de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

I. *Antecedentes*.

I.1.a. La Sentencia Definitiva registrada bajo el n° 411/2024 hizo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia contra el Sr. <Persona 2>, rechazando la excepción de prescripción adquisitiva por este interpuesta, respecto al inmueble identificado como <Lugar 1>, impuso costas

al demandado y reguló honorarios de los profesionales intervinientes.

Tal decisión es apelada por la actora, quien funda agravios mediante ID 1516185, sin réplica de la contraria.

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, suelo hacer un señalamiento, a fin de facilitar el alcance de mi resolución: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T. 1, pág. 620).

Asimismo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art.386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

Advierto en este punto, que el demandado no ha recurrido la sentencia, razón por lo cual, la procedencia de la acción de reivindicación, el rechazo de la prescripción adquisitiva mal pretendida al contestar demanda, la obligación de restituir el inmueble, la imposición de costas y regulación de honorarios, arriban firmes a esta instancia, razón por

la cual, no se ha abierto la competencia de este cuerpo y no corresponde expedirse.

Ello facilita el relato de los antecedentes, sustrato fáctico y jurídico, como el colecto probatorio, por cuanto resulta innecesario su descripción, más allá de que se encuentra debidamente detallado en la sentencia, y al respecto no ha sido recurrida.

I.1.b. La Municipalidad actora se agravia contra la sentencia definitiva por considerar que la misma se aparta del principio de congruencia resolviendo una prestación que no ha integrado la litis, a favor del demandado. De esta manera se ha violentado el derecho de propiedad del Estado, apartándose de la normativa que regula en materia de indemnización por mejoras como de enriquecimiento sin causa.

Luego de reproducir lo resuelto por la sentenciante, explica el principio de congruencia transcribiendo para ello, el objeto de la demanda y de la contestación de demanda del Sr. <Persona 2>. Explica que el demandado no planteó que la Municipalidad deba abonarle una indemnización por mejoras (art. 751 CCCN) y lo resuelto excede el principio *iuria novit curia*, por cuanto el reconocimiento económico no integraba el objeto del litigio.

Subsidiariamente, se agravia por la improcedencia de la indemnización por mejoras o enriquecimiento sin causa, condenado. A tal fin, señala que el demandado detentaba una acción regulada en el ordenamiento administrativo (Ley I n° 560 art. 8) para reclamar indemnización por mejoras y, voluntariamente no la ejerció en el caso.

Finalmente, señala que a fin de responsabilizar a la administración pública, la sentenciante no analizó los presupuestos del art. 751 del CCCN, ni de la ley mencionada, como tampoco tuvo presente la falta de reclamo administrativo previo a fin de que resulte viable tal pretensión.

II. *Tratamiento*.

II.1.a. En efecto, en el resuelvo n° 2 de la sentencia recurrida, la jueza de grado condena al municipio, a que en forma previa a ejecutar la restitución del inmueble objeto del juicio, efectúe un reconocimiento económico al demandado por toda la inversión efectuada por este en el lote. Para llegar a tal condena, entiende que "si bien jurídicamente la acción de reivindicación es viable por el carácter de dominio público que ostenta el lote de propiedad fiscal del municipio, razones de justicia y equidad derivadas de la conducta ambivalente y confusa del municipio, conforme lo describí en las líneas que preceden, imponen considerar el esfuerzo sostenido en el tiempo por el señor <Persona 2>, en cuanto al cuidado del lote y su ostensible mejoría, de lo contrario, se estaría generando un enriquecimiento sin causa por parte del municipio, que va en contra de los principios y valores por los que debe velar" (sic sentencia definitiva).

Así, dispone que la entrega del inmueble "tendrá como condición suspensiva el reconocimiento económico por parte del municipio a favor del demandado de la inversión efectuada en el lote, por lo que deberá fijarse el valor vigente en el mercado de las mejoras construidas, de la vegetación y cultivos existentes y del cercamiento del predio, pudiendo las partes acordar

sobre el mecanismo a implementar a tales efectos o, sortearse los peritos de especialidad en la etapa de ejecución de sentencia" (sic sentencia).

Y a la simple lectura de dichos fundamentos, la sentencia de grado adolece de los defectos señalados por el recurrente, tal como se analiza seguidamente, en la medida del agravio y adelanto que el recurso prosperará y doy motivos.

La demandada recurrente refirió que la única razón de este litigio fue la acción de reivindicación del inmueble de propiedad del municipio local, el que era ocupado por el Sr. <Persona 2>, aquí demandado. Este, al contestar demanda, expresamente señaló como objeto de su pretensión (ID 16632956) plantear la excepción de prescripción adquisitiva del inmueble que se le pretendía obligar a restituir, y subsidiariamente contesta demanda. A poco que se analiza dicha pieza, surge que sin plantear contrademanda, lo que mal denomina "excepción" es la acción de usucapión, por ocupación con ánimo de dueño durante el transcurso de determinado tiempo.

En el mismo sentido la prueba ofrecida; así fueron interrogados los testigos y se le requirió al perito ingeniero que se expida. Es decir, el caso tramitó como si pudiera debatirse sobre la prescripción adquisitiva, dándole trámite de excepción, un desvío procesal que ya fuera advertido por el municipio en la contestación de traslado (ID 412885), que oportunamente no mereció recepción en la sentencia.

Finalmente al respecto diré que el uso de facultades otorgadas por el ordenamiento procesal a los jueces, como directores del proceso y garantes de la

tutela judicial efectiva, debieron utilizarse para declarar la cuestión de puro derecho y no permitir la apertura a prueba sobre la teoría del caso y pretensión de usucapión del demandado, evitando dilatar innecesariamente el pronunciamiento definitivo de la acción de reivindicación. Obsérvese que la accionante solo ofreció prueba documental y la parte demandada ofreció prueba que se relaciona a su pretensión de usucapir el inmueble, más no a defenderse de la improcedencia de la reivindicación.

Dicho esto y entrando al agravio por violación del principio de congruencia, adelanto que efectivamente el accionado en ningún momento incorporó como pretensión u objeto de resolución del caso, la pretensión de que le sean indemnizadas las mejoras por él introducidas en el terreno que se pretendía reivindicar por un lado o usucapir por el otro. A tal punto no lo ha planteado, que tampoco ofreció prueba a fin de individualizar y valorar las mejoras. No existe prueba alguna en el caso, sobre las mejoras introducidas, más que el dictamen pericial con una fotografía, ni cuantificación de las mismas. Sin embargo, la jueza de grado entiende que al haber demorado tanto la Municipalidad en requerir la restitución, el demandado introdujo mejoras, que deben serles reconocidas “por razones de equidad”.

Ya he dicho (caso “<Persona 3>” confirmado por el STJCh) que afecta seriamente el debido proceso, resolver sobre peticiones no planteadas por las partes, constituye un apartamiento del principio de congruencia, la seguridad jurídica a más de resultar una interpretación errónea, tanto de las facultades que se desprenden del *iuria novit curia*, como de las

restringidas facultades de resolver *ultra petita*, propias.

Interpretar, so pretexto de aplicación del *iuria novit curia*, que razones de equidad y justicia imponen la condición de efectuar un reconocimiento económico por las mejoras introducidas por quien era ocupante de un bien público, sin detenerse a ceñir el pronunciamiento al tema a decidir, sellado con los escritos postulatorios de demanda y contestación de demanda, ni abordar los presupuestos de admisibilidad de tal responsabilidad de parte de la administración pública, ni la falta de reclamo previo, es un grave error jurídico y una arbitrariedad que no puede ser tolerada en esta instancia.

La demanda es clara, y así lo es la contestación de demanda. El objeto del pleito se encontraba claramente delimitado desde el inicio mismo, sin haber sufrido alteraciones, hasta las introducidas de oficio por la jueza de grado al sentenciar. Ahora bien, para hablar de facultades de resolver *ultra petita*, debemos primero reafirmar que el objeto litigioso queda delimitado por los puntos expuestos por las partes en la demanda, contestación y en el escrito de expresión de agravios delimitando a los jueces el campo de actuación del decisorio e impidiendo que se pronuncien sobre cuestiones que no han sido planteadas en violación a los principios de congruencia, es decir, resolver "extra petita" (arts. 34 inc. 4 y 165 inc. 6 C.Pr.)

Es uniforme la jurisprudencia y doctrina procesalista al afirmar que el vicio de incongruencia admite la siguiente tipología: a) Sentencia *extra petita*: conceder algo distinto a lo peticionado,

introducir cuestiones no planteadas por las partes y ajenas de este modo a la relación jurídico-procesal. En este caso, si la sentencia condena a algo distinto de lo pedido se afecta la garantía de la defensa en juicio, contemplada en los arts. 17 y 18 de la CN; b) Sentencia *ultra petita*: ocurre cuando el decisorio otorga más de lo solicitado, de tal modo que el juez o tribunal -dentro de los conceptos y categorías introducidos por las partes- resuelve por encima; y c) Sentencia *citra petita*: se presenta cuando se incurre en omisión de pronunciamiento, dejando de resolver algo de lo pedido y conducente al pleito.

Así, "Cuando un tribunal determina la cuantía de lo adeudado en concepto de la "cosa demandada" no debe atenerse al cálculo inicial o reclamación patrimonial, sino que debe determinar el verdadero monto adeudado, pudiendo fallar por más de lo pedido en relación con la cosa pedida. En cambio, tiene vedado dar lo no pedido, fallando en relación a rubros, conceptos o prestaciones que no fueron objeto de petición en la demanda. En este punto, si bien este límite no es tan nítido desde el punto de vista conceptual, se está en presencia de una decisión "ultra petita", pues la doble indemnización significó un agravamiento a la fecha del despido de la indemnización resultante en virtud de la emergencia declarada y la prohibición de los despidos injustificados (o justificados de ocurrir de modo indirecto)" ("Carballo Carlos Alberto c/ Pinarello, Luis Oscar e Ibera S.R.L y/o Q.R.R s/ Laboral", 8/03/2012, nro. interno: 02 13585/5 STJ Corrientes, Corrientes, magistrados: Niz - Semhan – Chaín Id SAIJ: FA12210000).

Sobre tal base, asiste razón a la recurrente en cuanto afirma que la resolución apelada es arbitraria y, por ende, descalificable como acto jurisdiccional. El principio que se afecta cuando el juez resuelve fallando *extra petita*, es el principio de congruencia, y el de seguridad jurídica, y a la postre, el debido proceso legal. "Se entiende por «congruencia» la conformidad que debe existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto delimitan ese objeto; de modo que se exige una rigurosa adecuación de la sentencia a los sujetos, el objeto y la causa que individualizan a la pretensión y a la oposición. En ella, el juez debe pronunciarse sobre toda la demanda y la reconvención en su caso, y no más allá de los límites de ella" (Fassi, Santiago y Yáñez César: *C.C.C. comentado, anotado y concordado*, Astrea, Tomo 1, 3ra. edición, pág. 797, comentario al art. 163 inciso 6).

De la relación entre la congruencia de la sentencia con los planteos realizados durante la litis, surgen los conceptos de sentencia "extra petita" (condena a rubros no pretendidos), "ultra petita" (condena a rubros reclamados, pero por una suma mayor) y "citra petita" o "infra petita" (no se expide sobre una petición realizada por el actor).

Es por ello que entiendo le asiste razón a la recurrente y la sentencia de grado, viola el principio de congruencia por haber fallado la jueza de grado, so pretexto del *iuria curia novit* y razones de equidad, no invocadas por el beneficiado.

Finalmente, diré que el principio "iura curia novit" solo autoriza a los jueces a aplicar las normas pertinentes al caso en base a la exposición fáctica efectuada por las partes, pero en modo alguno a cambiar las pretensiones u oposiciones planteadas por los litigantes en sus escritos de constitución del proceso, pues lo contrario importaría un palmario apartamiento del debido proceso legal, con mengua de los principios constitucionales de igualdad de las partes y de defensa en juicio. “Lo que no puede hacer el juzgador es, so pretexto de suplir el derecho erróneamente invocado, introducir de oficio cuestiones o defensas no planteadas” (*cf*. Fallos: 300:1015; 306:1271) o introducidas tardíamente. Bien se ha precisado que la facultad-deber de los jueces de determinar el régimen pertinente -con prescindencia de los argumentos jurídicos expresados por las partes- "ha sido reconocida en tanto no se modifiquen los elementos del objeto de la demanda o de la oposición" (*cf*. Fallos: 307:1487); principio que se complementa con la doctrina de base constitucional que establece que la sentencia, en materia civil, no puede exceder el alcance de lo reclamado en la demanda (*cf*. Fallos: 256:363; 258:15; 259:40; 261:193; 262:195; 268:7). (STJ Río Negro, Viedma, 19/10/2020 Id SAIJ: FA20050030)

Por los fundamentos expuestos, propiciaré al acuerdo hacer lugar al agravio de la demandada y revocar en este sentido la sentencia de grado.

III. *Costas y honorarios*:

He sostenido en otras oportunidades que las costas constituyen, de alguna manera, un reintegro de gastos y no una sanción o pena a quien resultó perdidoso en la

incidencia o en el pleito. Importan un resarcimiento de los gastos que ha debido soportar la parte que debió recurrir a la jurisdicción para obtener el reconocimiento de su derecho. Por ello, quien resulta perdidoso en un pleito, en general, cargará con las costas de manera que esos gastos causídicos no graviten negativamente en quien venció en el pleito" (Picón, Liliana N., "A propósito de las costas procesales", La Ley - Thompson Reuters, LL 0003/402080).

Por ello, al momento de determinar la imposición de costas, el análisis, debe ser el resultado de un prudencial reparto y no de un cálculo aritmético, ponderando en cada caso las particularidades del reclamo inicial y del resultado sustancial del pleito, y en este caso en particular, entiendo que tratándose de una incorporación oficiosa y no habiendo sido controvertido el agravio, corresponde sean impuestas en el orden causado.

Corresponde regular los honorarios por los trabajos desempeñados en esta instancia de revisión, del <Persona 1> en el 30%, de los regulados en la instancia de grado y con más el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y revocar el resuelvo n° 2 de la Sentencia Definitiva n° 41/24.

2) Costas de esta instancia por su orden, regulando los honorarios de los profesionales como se propusiera en el considerando.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento en virtud del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusiera la parte actora (ID 1458924, agravios ID 1516185). Corrido que fuera el traslado de los agravios expresados, no merecieron respuesta de la contraria.

I. *Análisis de los agravios. Solución*.

Así, y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191).

Pongo de manifiesto asimismo que, atendiendo a la letra de la Ley V n° 203 DJP, la que reglamenta los alcances de la fundamentación individual de las resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial; y toda vez que en el marco del voto precedente se ha efectuado la detallada reseña de los antecedentes, de los hechos de la causa, como asimismo de los agravios que fueran expresados por la parte apelante, me remitiré expresamente a lo ya expuesto sobre aquellos puntos, en resguardo de los principios de celeridad, economía procesal y tutela judicial efectiva.

Luego, a fin de expedirme sobre las cuestiones materia de agravio, dejo expresa constancia que comparto

los fundamentos de la solución dada a los mismos en los puntos II.1.a., y III., por la primera votante Dra. María Marta Nieto.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, propongo al acuerdo:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, revocando el inciso 2° de la parte resolutiva de la sentencia de grado.

2) Imponer las costas de la alzada en el orden causado (art. 69 CPCCCh).

3) Regular los honorarios profesionales por las labores ante la alzada para el <Persona 1> en el 30% de los fijados en la primera instancia, con más la alícuota del IVA de corresponder.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Fernando Nahuelanca no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, revocando el inciso 2° de la parte resolutiva de la Sentencia nro. 41/24 de fecha 18 de abril de 2024.

2) Imponer las costas de la alzada en el orden causado.

3) Regular los honorarios profesionales por las labores ante la alzada al <Persona 1> en el treinta por ciento (30%) de lo regulado a su parte por la labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 38 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"