

Cipolletti, 9 de septiembre de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**PEREZ CARDENAS, MARIA EVARISTA C/ LOPEZ, NATALIA ALEJANDRA S/ ORDINARIO - ACCION AUTONOMA DE NULIDAD**" (EXPTE. N° CI-00268-C-2026), de las que

RESULTA:

I. Que mediante escrito [I0001](#) se presenta Maria Evarista Perez Cardenas a fines de interponer demanda por Nulidad de Escritura Publica N 53, Actuación Notarial B 01898229, B 01898230, 00635520, inscripta en FOLIO 118 de Protocolo Principal de fecha 27/06/2025, celebrada por ante Escribanía Cabaña Jessica Grisel, Registro Notarial 105, INSCRIPTA en RPI a fecha 43110 el 24/07/2025, a nombre de la Sra. Natalia Alejandra Lopez.

Relata que tomó conocimiento que la Municipalidad de Catriel, quien resultaba ser titular registral por ante el Registro Propiedad Inmueble, firmó la Escritura Pública a la demandada supuestamente por una transferencia de \$ 25.000.000, denunciando que dicho pago no ha realizado en los términos enunciados en la Escritura.

Indica que en el instrumento se consigna la existencia de un supuesto Expediente Administrativo 375-L-25- de la Municipalidad de Catriel, donde supuestamente se dictó la resolución 2666/25 que autoriza a la demandada a Escriturar, sin que la misma se encuentre publicada en el Boletín oficial municipal.

Manifiesta que según consta en la Escritura Publica la parte demandada manifestó por ante la Escribana Actuante, que recibió de la Municipalidad de Catriel los derechos de propiedad, posesión y dominio que poseía dicho municipio. Plantea que las manifestaciones de la parte demandada y la Municipalidad de Catriel frente a la Escribana distan de la realidad y acreditan la mala fe a los efectos del pedido de nulidad. Que la actora contaría con documental que acreditaría que tiene la posesión del inmueble desde hace más de veinte años, por lo que la Municipalidad de Catriel no podía ceder los derechos de los que resultaría ser titular la parte actora.

II. Que mediante providencia [I0002](#) se hace saber a la actora que la acción de nulidad de un acto jurídico debe ser siempre entablada en contra de todas las partes intervinientes en el acto jurídico que se pretende inválido. Por ello, se depone que deberá acompañar el documento respecto del que solicita la nulidad y en cumplimiento de las disposiciones del art. 304 inc. 2 del CPCC, denunciar nombre y domicilio de los que intervinieron en el acto, incluido el escribano publico.

III. Que mediante escrito [E0001](#) la actora denuncia los datos de la Municipalidad de Catriel y de la Escribana, a fines de que tomen intervención en los presentes autos.

IV. Que mediante providencia [I0006](#) se agrega Escritura 53 de fecha 27/06/2025 remitida por la Escribana Jessica Cabaña.

V. Que mediante providencia [I0008](#) se dispone dar vista al fiscal en turno a fin de determinar la competencia de los presentes.

VI. Que mediante presentación [E0009](#) contesta la vista la Sra. Fiscal en turno, quien dictamina que, en su opinión, es competente el juez con competencia en lo contencioso administrativo, por cuanto la pretensión deducida exige necesariamente el control de legalidad de un acto administrativo dictado por la Municipalidad demandada, del cual la escritura pública cuya nulidad se pretende constituye un acto de ejecución, de conformidad a lo establecido en el art. 1 y 4, del Código Procesal Contencioso Administrativo de Río Negro.

VII. Que mediante providencia [I0009](#) pasan los autos a resolver, la cual se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. En primer término, sabido es que para resolver las cuestiones de competencia debe atenderse de modo principal a la exposición de los hechos que hace la parte actora en la demanda y, en la medida en que se adecue a ellos, al derecho que invoca como fundamento de su pretensión.

De las constancias obrantes en estas actuaciones se desprende que la actora promueve una acción de nulidad de escritura, mediante la cual la Municipalidad de Catriel, en calidad de titular registral y autorizada por resolución administrativa a tales fines, procede a transferir a título de venta a favor de la demandada, el inmueble con NC 01-3-J-021-12, Partida: 275885.

II. Ahora bien, ante esta plataforma fáctica es preciso analizar detalladamente la competencia del suscripto para entender en las presentes actuaciones.

Concretamente en el caso que nos ocupa, la actora en su libelo inicial solicita nulidad de escritura fundada, entre otros puntos, en la falsedad de las declaraciones denunciadas en la Escritura Pública, la inexistencia de la Resolución Municipal publicada en el Boletín Oficial, y la falta de posesión por parte de la Municipalidad.

Cabe destacar que dado que la acción persigue la declaración de nulidad de un acto jurídico, se impone como imprescindible para ser válida la sentencia que recaiga, que el proceso tramite con la totalidad de los otorgantes, conformándose un típico

supuesto de litisconsorcio pasivo necesario.

Al respecto, el artículo 84 del CPCC dispone que la citación podrá hacerse de oficio *"cuando la sentencia no pudiere pronunciarse útilmente más que con relación a varias partes, éstas habrán de demandar o ser demandadas en un mismo proceso. Si así no sucede, el Juez o Jueza de oficio o a solicitud de cualquiera de las partes debe ordenar, antes de dictar la providencia de apertura a prueba, la integración de la litis dentro de un plazo que debe señalar, quedando en suspenso el desarrollo del proceso mientras se cita al litigante o litigantes omitidos"*.

Sobre la situación, se ha dicho que *"la acción de nulidad debe ser promovida contra todos los que intervinieron en el acto o sus sucesores. Si el bien se transmitió a terceros, también éstos deberán ser citados a juicio porque se trata de un supuesto de integración obligatoria de la litis a efectos de que la sentencia pueda ser opuesta a todos los interesados. Si el acto impugnado consta en escritura pública, no será necesario citar al escribano a menos que se invoque la falsedad material o ideológica de aquélla."* (cf. Lorenzetti, "Código Civil y Comercial de 1a Nación comentado", T. II, 2015, Rubinzal-Culzoni, pág. 508).

En el caso concreto, la sentencia que eventualmente disponga la nulidad del negocio instrumentado afectará necesariamente, a todas las partes que intervinieron en el acto, los firmantes, tales la demandada y la Municipalidad de Catriel, y la Escribana que confeccionó la escritura impugnada.

"Queda así impuesto un litisconsorcio pasivo necesario, ligado forzosamente a la índole indivisible de la declaración que se impetra, desde que el instrumento no puede declararse falso en las relaciones entre las partes y seguir siendo auténtico respecto del autorizante" (conf CNCiv, sala A, 21/04/1997, "Serra, Aurelio y otros c. Bauleo, Natalio"; LA LEY 1997-D, 176)." (cf. CNCiv., Sala D, "R. O. M. c/ R. M. H. y otro s/ redargución de falsedad", 01/09/2009. Cita: MJ-JU-M-51177-AR||MJJ51177).

III. En consonancia con lo expuesto, se advierte que el art. 1° de la Ley N° 5106, que implementa el Código Procesal Administrativo de la Provincia de Río Negro, dispone: *"Corresponde a los tribunales con competencia en lo procesal administrativo el conocimiento y decisión de las causas en las que sean parte los Estados provincial o municipal, sus entidades descentralizadas y los entes públicos no estatales o privados en cuanto ejerzan potestades públicas"*.

Resulta evidente que aquí resulta necesaria la intervención de la Municipalidad de Catriel en calidad de parte, por lo que rige el principio de especialidad previsto en la

norma de fondo, resultando materia ajena a la competencia del suscripto e improrrogable para las partes, por lo que corresponde inhibirme de entender en las presentes actuaciones (Cf. arts. 4 y 8 del CPCC), disponiendo la remisión de los actuados a la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa N° 15 de esta localidad.

A tales fines, previamente deberán remitirse a la MEU de esta localidad a los fines de su radicación y tramitación ulterior.

IV. A lo expuesto agrego que la incompetencia en razón de la materia puede y debe declararse de oficio, en cualquier estado de la causa y en cualquier instancia, al ser una cuestión de orden público es indisponible para las partes.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Declarar la incompetencia de esta Unidad Jurisdiccional N° 9 a mi cargo para entender en las presentes actuaciones.

II. Firme que se encuentre la presente, remítanse los presentes a la MEU de OTICCA, a los efectos de su radicación definitiva ante la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa N° 15 de esta ciudad. Sirva la presente de atenta nota de remisión

III. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci
Juez