

Viedma, de septiembre de 2026

VISTO: el recurso de revocatoria con apelación en subsidio articulado en estos autos caratulados: "**PROVINCIA DE RÍO NEGRO C/ SCANDROGLIO ALEJANDRO ALBERTO Y OTROS S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (NULIDAD - ACCIÓN DE LESIVIDAD)**", Expte. n.º VI-31118-C-0000, puestos a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO:

I. Que, frente a la decisión adoptada por Presidencia del Tribunal el 15 de diciembre de 2025, de intimar a los demandados a desalojar el inmueble objeto de autos y a restituirlo a la parte actora, Provincia de Río Negro, en el plazo de 10 días bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (v. mov. I0082), el 19 de ese mes Horacio y Alejandro Alberto Scandroglio así como Tomás y Martina Scuticchio -sucesores de la Sra. Delia Verónica Scandroglio-, todos mediante apoderados, interpusieron recurso de revocatoria en los términos del art. 30 inc. a) de la Ley 5106, solicitando se deje sin efecto esa intimación, con costas. Subsidiariamente, plantearon apelación contra la referida resolución, por causar esta un gravamen irreparable y manifiesto (v. mov. E0065).

II. Que, los accionados, en sustento de la vía revisora elegida, sostienen que la providencia atacada es arbitraria porque avasalla garantías constitucionales del estado de derecho, del debido proceso y de la defensa en juicio.

En específico, y en primer lugar, esgrimen que se ha vulnerado el principio de congruencia, afirmando que lo dispuesto excede el marco de este juicio, en tanto el desalojo ordenado no fue objeto de la demanda.

Explican que en las presentes actuaciones se discutió la validez o no de un acto administrativo, más precisamente de la Disposición 256/2009 de la

Dirección General de Tierras y Colonias (DGTyC), y que jamás se contravirtió la posesión de los Scandroglio. Destacan que sobre aquel tópico resolvió tanto esta Cámara de Apelaciones el 09.05.2024 como el Superior Tribunal de Justicia el 26.08.2025.

Insisten en que el debate suscitado se limitó a analizar el cumplimiento o incumplimiento de la Ley de Tierras -actualmente derogada-, sin examinarse la posibilidad de desalojar, y agregan que la Provincia de Río Negro no ha iniciado acción autónoma alguna en tal sentido.

Refieren que resulta inconcebible la condena dispuesta a partir de un simple escrito, que no configura una demanda ni un planteo incidental.

Reiteran que la sentencia dictada en autos giró en orden a la lesividad de un acto administrativo, y que ahora con base en ella se decreta un desalojo no peticionado, por lo que se está ejecutando algo distinto de lo pedido, afectando así la garantía constitucional de defensa en juicio.

En segundo término, con el título litispendencia, aducen que por otro proceso los demandados y el tercero citado discuten y proclaman su posesión sobre el predio: BA-19531-C-0000 "TORO, HECTOR C/ SCANDROGLIO, ALEJANDRO Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)", cuyo curso fue interrumpido por orden de este Tribunal, y que, de mantenerse el despacho objetado, quedarían sin sustento los planteos formalizados en esas actuaciones.

En tercer lugar, alegan que se ha incurrido en una violación del debido proceso y del derecho de propiedad, toda vez que, de confirmarse lo proveído el 15 de diciembre de 2025, se estaría habilitando un desalojo sin un juicio previo que lo justifique.

Añaden que la pretensión de la contraparte transgrede lo más básico del principio de legalidad que consagra el art. 19 de la Constitución Nacional.

Como cuarto elemento de análisis, plantean la incompetencia territorial de este órgano judicial para ordenar el desahucio en función del lugar en el

que se encuentra ubicado el bien inmueble en cuestión.

Aparte, y a todo evento, denuncian que se ha interpuesto recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia, en trámite por Expte. CSJ 2822/2025, por lo que consideran llamativo que se haya ordenado el desalojo sin más, cuando desde siempre ese Tribunal ha sostenido que corresponde a los jueces, para salvaguardar el correcto ejercicio de la función jurisdiccional, otorgar en casos muy especiales efecto suspensivo al recurso de queja.

Concluyen peticionando se admita el recurso en todas sus partes, se deje, consecuentemente, sin efecto la orden de desalojo y de restitución del campo de Arroyo Chacay, procediéndose a devolver el expediente caratulado "TORO, HECTOR C/ SCANDROGLIO, ALEJANDRO Y OTROS S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)" BA-19531-C-0000, a la Unidad Jurisdiccional de origen, a fin de su reanudación.

III. Que, el 25 de febrero de 2026, se corrió traslado a la Provincia de Río Negro (mov. I0084), quien contestó, mediante apoderado, el 26 de ese mes (mov. E0075), solicitando el rechazo con costas del recurso, toda vez que, a su criterio, nada de lo fundamentado por los demandados tiene asidero alguno, máxime cuando la decisión que se impugna se encuentra dictada de conformidad con los términos de la sentencia firme de autos y la normativa vigente (arts. 390 y cc. CCyC; arts. 460 y cc. CPCyC; arts. 25 y cc. CPCA). En su postulación, alega que el capítulo 9 del Libro "IV" del CCyC, al regular la "Ineficacia de los actos jurídicos" dispone -en el art. 390- que pronunciada la nulidad por la judicatura, las cosas vuelven al mismo estado en que se hallaban previamente, con la obligación de restituirse las partes lo que hubieran recibido.

A partir de esa base normativa, deduce que la primera obligación derivada de la nulidad resuelta es la restitución del bien a la Provincia, y que, atento a lo prescripto por los arts. 460 CPCyC y 25 CPA, en caso de incumplimiento de lo intimado, debe condenarse a su entrega en el marco

de la ejecución de la sentencia.

Trae a colación lo resuelto por este Tribunal en los autos "PROVINCIA DE RÍO NEGRO C/ MONTES MAURICIO ALEJANDRO S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO", Expte. N° 0039/2012, indicando que en esa oportunidad se dispuso que toda resolución judicial lleva implícita la realización de todos los actos y diligencias necesarias para hacerla efectiva, en el caso, mediante actos administrativos, registrales e inscripciones que resulten pertinentes.

Señala que, una vez firme la sentencia de nulidad del acto administrativo, debe hacerse lugar a la restitución del bien inmueble, por lo que solicita se confirme el pronunciamiento en crisis y que, por carecer de agravio la contraria, no se conceda la apelación subsidiariamente interpuesta.

IV. Que, expuesta en esos términos la controversia suscitada a partir de lo proveído por Presidencia el 15 de diciembre de 2025 (v. mov. I0082), corresponde ingresar a su examen teniendo en cuenta el requerimiento efectuado por la Provincia de Río Negro el 3 de noviembre de ese año (mov. E0055) y las restantes constancias de autos, en tanto, aunque con fundamentos y enunciados distintos, esencialmente se esgrime quebrantado el principio de congruencia.

El Código Procesal Civil y Comercial (CPCyC), al establecer los deberes de los jueces y juezas, prevé la obligación de fundar toda sentencia definitiva o interlocutoria, bajo pena de nulidad, respetando la jerarquía de las normas vigentes en la intelección de los arts. 1 y 2 del Código Civil y Comercial (CCyC) y el principio de congruencia (v. art. 32, inc. 4); exigencia que necesariamente se traslada al dictado de providencias simples, en la medida que desde estas se va construyendo el trámite sobre el cual esas disposiciones han de recaer.

Por su parte, el art. 145 del CPCyC especifica sus alcances, al disponer que los fallos judiciales deben contener, entre otros presupuestos, la decisión

expresa, positiva y precisa, razonablemente fundada de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio y calificadas según corresponda por ley.

El ordenamiento no se detiene en ello. Por el contrario, como contracara del deber que impone a la magistratura de decidir conforme al principio de congruencia, exige al actor que, al demandar, exprese la cosa demandada designándola con exactitud (art. 304, inc. 3 del CPCyC).

Ahora bien, dadas esas pautas de actuación, resulta relevante señalar que, conforme surge del pronunciamiento definitivo de esta causa (v. Sent. n.º 2024-D-35 del 9 de mayo de 2024; mov. I0036), esta tuvo inicio “en ... la demanda promovida por la Provincia de Río Negro contra los Sres. Alejandro Alberto Scandroglio, Horacio Scandroglio y Delia Verónica Scandroglio, a los fines obtener a través de una acción de lesividad, la nulidad de la Disposición N° 256/09 de la Dirección de Tierras y Colonias de la Provincia, y de los actos administrativos y notariales que se hayan dictado como consecuencia de la mencionada disposición, en especial de la Escritura Traslativa de Dominio N° 186 otorgada en fecha 19/11/09” (v. Punto I).

En esas palabras se concentra el objeto de la demanda instaurada y, por ende, de la pretensión ejercida con capacidad de fijar el poder jurisdiccional del órgano judicial para conocer y decidir en el caso concreto, así como para instar su cumplimiento de manera forzosa.

Acorde con ello, se resolvió "I.- Hacer lugar a la demanda articulada por la Provincia de Río Negro, y en consecuencia, declarar la nulidad de la Disposición n° 256/2009 de la “DGTyC” y de la Escritura Pública N° 186 celebrada el 5 de octubre de 2009, ante la Escribanía General de Gobierno, con costas por su orden (Art. 68 2º párrafo CPCC)."

Así las cosas, solo cabe concluir que, tal como se indica al recurrir, la cuestión debatida y resuelta en los presentes giró en torno a la nulidad de la

Disposición 256/2009 de la DGTyC y de los actos administrativos y notariales que se hayan dictado como consecuencia de la mencionada disposición, en especial de la referida Escritura Traslativa de Dominio n.º 186, ante las irregularidades detectadas, las que extensa y detalladamente fueron descritas en el escrito de demanda.

Por consiguiente, la pretensión de desalojo no formó parte de este juicio.

Ante esa realidad que surge del expediente y dado que, al decir de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, "...el pronunciamiento judicial que desconoce o acuerda derechos no debatidos en la causa es incompatible con las garantías de los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional (Fallos: 284:115), pues el juzgador no puede convertirse en el intérprete de la voluntad implícita de una de las partes sin alterar, de tal modo, el equilibrio procesal de los litigantes en desmedro de la parte contraria (Fallos: 283:213; 311:569; 344:1002 y 346:143)", la solicitud formulada por la representación de la Provincia de Río Negro, el 3 de noviembre de 2025, en pos de que "se intime al demandado a proceder al desalojo del inmueble, en plazo que se indique, bajo apercibimiento de requerirlo por vía de ejecución de sentencia" (v. mov. E0055), debió ser desestimada por no integrar el reclamo de autos.

La norma fondal invocada por la representación de la Provincia, en cuanto, al definir la ineficacia de los actos jurídicos, establece que "La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo estado en que se hallaban antes del acto declarado nulo y obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido..." (v. art. 390 del CCyC), puede convertir a aquella en titular del derecho que reconoce, pero no lleva implícito su ejercicio.

Tener un derecho, al amparo del CCyC, y ejercer un derecho, conforme las reglas del CPCyC, son dos cosas distintas. Este último, si bien es de carácter meramente instrumental, resulta sustancial a los efectos de poner

en ejercicio la acción, a través del planteo de la demanda (v. en similar sentido STJRN, en autos “Banco de la Pampa c/ Domínguez Fabiana Rodríguez Pérez s/ Sucesión y otra s/ Ejecución Hipotecaria s/ Casación”; sent. n.º 23/2005, dictada el 17 de marzo de 2005) y, a mi criterio, de la designación de la cosa demandada.

Es así, porque en el terreno del ejercicio de los derechos, la demanda, es el acto jurídico procesal a través del cual la parte actora ejercita su derecho de acción y le confía al Juez la satisfacción de una pretensión y, en ese contexto, esta se erige en una declaración de voluntad por la cual una persona reclama de otra, ante un tercero supraordinado a ambas, un bien de la vida, formulando, en torno al mismo una petición fundada, esto es acotada o delimitada, según los acaecimientos de hecho que expresamente se señalen (Guasp, Jaime, "La pretensión procesal", Cuadernos Civitas, Madrid, 1981, págs. 84 y 85).

En síntesis, lo solicitado por la representación de la actora el 3 de noviembre de 2025 excede tanto el objeto del presente litigio como el alcance de la tutela judicial inicialmente pretendida, y lo dispuesto el 15 de diciembre de ese año, siguiendo ello, desborda las facultades ordenatorias de la judicatura, por lo que debe ser dejado sin efecto.

Decidido lo que antecede, y en la advertencia de que los restantes fundamentos formulados por la recurrente se construyen sobre la base de que previamente se admita afectado el principio de congruencia, declarado esto y dejado, con sustento en ello, sin efecto el despacho generador de esa circunstancia, se observa innecesario tratar los restantes agravios.

Por lo expuesto, porque al amparo del principio de congruencia debe mediar correspondencia entre el contenido de las pretensiones y oposiciones de las partes, expuestas en el marco de la traba de la litis, y la respuesta que surge del órgano jurisdiccional en su pronunciamiento (Fallos: 336:2429), en la advertencia de que la intimación dispuesta por

Presidencia el 15 de diciembre de 2025 implica desconocer tanto los términos en los que quedó definida la contienda como los alcances de la Sentencia n.º 2024-D-35, con la abstención del Dr. Gallinger, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I. Hacer lugar al recurso de revocatoria articulado por los demandados y, en consecuencia, revocar, por contrario imperio, la intimación dispuesta en el segundo párrafo de la providencia dictada por Presidencia el 15 de diciembre de 2025.

II. No hacer lugar a la petición ejercida por la Provincia de Río Negro el 3 de noviembre de 2025 en su punto I, 2do. (v. mov. E0055).

III. Imponer las costas relativas a la incidencia suscitada y resuelta, a la Provincia de Río Negro, por ser la parte vencida (art. 62 del CPCyC).

IV. Regular, atento al modo en que se decide y lo dispuesto por el art. 2 de la Ley G 2212, únicamente los honorarios de los profesionales actuantes por los recurrentes, doctores Juan Ignacio, Juan Luis y Santiago Tomas, todos de apellido Sarmiento, y en forma conjunta, en la suma equivalente a 3 Jus (art. 34).

V. Devolver las actuaciones caratuladas "TORO, HECTOR C/ SCANDROGLIO, ALEJANDRO Y OTROS S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)" expte. n.º BA-19531-C-0000 a la Unidad Jurisdiccional de origen, comunicando los términos de la presente.

Regístrese, protocolícese y notifíquese de conformidad con el art. 120 del CPCC.

MARÍA LUJÁN IGNAZI-JUEZA EN EJERCICIO DE LA PRESIDENCIA POR SUBROGANCIA, ARIEL GALLINGER-JUEZ, ROLANDO CARLOS MARCELO VALVERDE-JUEZ SUBROGANTE.