

San Carlos de Bariloche, 10 de agosto de 2026.

VISTOS: Los autos **MAMANI, NORMA HAYDEE C/ MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, BA-00329-C-2026**

Y CONSIDERANDO:

A. Antecedentes:

A.1º) Que la acción fue deducida a los efectos de que se declare la nulidad e ilegitimidad de la Resolución 2720-I-2025, que afirma la actora frustró el trámite de subdivisión predial respecto del inmueble 19-2-B-006-003-0000 (Expte. Administrativo 20321/24).

A.2º) Al contestar el traslado de la demanda (presentación [E0003/ Consulta externa E0003](#)) la Municipalidad opuso excepción de falta de legitimación activa por tratarse la actora de co-titular del inmueble. Sostuvo que para aprobarse una subdivisión se requiere el consentimiento expreso de los titulares del inmueble y que el Decreto 1220/02 (Reglamento Provincial de Mensuras) en su art. 13 dispone que la solicitud de registración y una copia del plano deben ser firmadas por los titulares de dominio. Por lo tanto, entendió que si para hacer un plano de mensura deben firmar todos los titulares, la demanda debería haber sido suscripta por los tres titulares y no solo por la actora.

A.3º) Sustancia la excepción, mediante presentación [E0006 /Consulta externa E0006](#) la actora contestó el traslado, conjuntamente con los dos co-titulares, quienes comparecieron a los efectos de integrar un litisconsorcio activo y ratificar la demanda.

Afirmaron que la Sra. Mamani tiene legitimación activa para impugnar judicialmente un acto administrativo que la afecta de modo directo y que la eventual necesidad de integrar la litis con los demás cotitulares -acto que quedó satisfecho con la presentación- no autoriza a concluir que no tenga legitimación.

Agregaron que en sede administrativa había actuado la actora, circunstancia reconocida a su entender por Resol. 2720-I-2025 que rechazó el recurso jerárquico; siendo

contradictorio que en sede judicial haga el planteo de falta de legitimación; donde además el reclamo administrativo del 17-07-2025 también fue efectuado por uno de los co-titulares. Asimismo, aditaron que se invocó una lesión y afectación actual, concreta y directa sobre su esfera de derechos e interés tutelados jurídicamente con incidencia, patrimonial, personal y familiar (art. 5 ley 5773).

Cuestionaron que pueda aplicarse analógicamente el Decreto Provincial 1220/02 por ser improcedente ya que se trata de una exigencia propia de una etapa técnico registral distinta, regida por finalidades, presupuestos y efectos diferentes. Y enfatizaron que a todo evento el eventual déficit de integración subjetiva no determina inadmisibilidad de la acción sino, en su caso integración de la litis.

Luego, ratificaron la demanda y contestaron el responde de la demanda (punto V a X- a los cuales me remito en razón de brevedad-); habiendo sido esto último impugnado por la demandada por no estar previsto en el ordenamiento procesal.

Finalmente, impugnaron la documental por entender que no corrige ni sanea los vicios del acto impugnado y que las notas internas, dictámenes, oficios y demás constancias administrativas no pueden ser utilizados para reconstruir ex post la causa del acto ni completar omisiones. Y, la testimonial de la Dra. Maggi por no haber indicado los hechos concretos, personales y controvertidos sobre los que declarará ni explicar de que modo su testimonio resulta relevas; más aún cuando se trata de una abogada vinculada funcionalmente a la estructura administrativa. Otra de las pruebas cuestionadas es la pericial ambiental, pero para que se lleve adelante exclusivamente sobre el objeto de autos y no una evaluación general, abstracta o indiscriminada de toda la zona.

A.4°) Mediante presentación [E0007/ Consulta externa E0007](#) la Municipalidad contestó el traslado de la oposición de prueba y litisconsorcio petitionado.

a. Oposición a prueba:

En cuanto a la documental, afirmó que la actora no puede impugnar la documentación sino que tiene la facultad de negar la autenticidad o redargüirla de falsedad, el incidente no fue iniciado.

Respecto de la informativa, mencionó que no pretende aportar nuevos elementos sino aportar pruebas que ratifiquen lo señalado en su demanda.

En relación a la testimonial sostuvo que la Dra. Maggi es la Directora de Planeamiento Territorial de la Municipalidad y es quien tiene conocimiento científico y jurídico sobre lo ocurrido en la etapa administrativa, y que sea abogada o forme parte de la estructura administrativa no es impedimento para que declare.

En cuanto a la pericial ambiental señaló que los puntos son para que se perite sobre la zona donde se emplaza el inmueble de la actora y que la prohibición de subdividir lotes es en toda la ladera norte del Cerro Otto.

b. Litisconsorcio:

Expuso su oposición por entender que el planteo precluyó dado que el momento es al inicio de la demanda o bien iniciada, antes de correr traslado.

c. Finalmente, señaló que la actora se extralimitó en su presentación; excediendo los términos del traslado, por lo que no deben tenerse en cuenta las consideraciones vertidas que excedieron el traslado conferido.

B. Análisis y solución del caso:

B.1°) Excepción de falta de legitimación pasiva: Conforme lo dispuesto por el art. 319 inc 3 del CPCC la falta de legitimación para obrar podrá ser resuelta como previa en el supuesto que sea manifiesta, mientras que en caso de no concurrir tal circunstancia deberá ser meritada al momento del dictado de la sentencia definitiva.

Por el contrario, si la legitimación es dudosa o, incluso, si es manifiesto que la parte está legitimada, corresponde diferirla (en este sentido ya se ha expedido la Cámara del fuero en autos "[FUNDACION SARA MARIA FURMAN C/ MSCB; SI 491 del 18-12-2025](#)").

En el caso, como se meritará a continuación, su falta de legitimación no resulta manifiesta. Pues, en primer término el art. 5 del CPA otorga legitimación a toda persona que invoque una lesión, afectación o desconocimiento de sus derechos o

intereses tutelados y, además, si todo condómino puede pedir la partición de la cosa (art. 1997 del CCyCN) en la sentencia definitiva se deberá valorar y determinar si tal regla puede tener extensión para interpretarse que lo faculta para pedir la subdivisión en sede administrativa y verificar -en razón de la prueba que obre en la causa-, si los condóminos tuvieron o no participación en las actuaciones administrativas. Estas circunstancias, desvirtúan el carácter de manifiesto exigido para su resolución en esta etapa procesal.

En consecuencia, se diferirá su tratamiento para definitiva y allí se determinará la respectiva imposición de costas y regulación de honorarios

B.2°) Integración de litis y adhesión a la demanda: Ante la presentación de los cotitulares de dominio, quienes manifestaron hacer propia la pretensión deducida por la actora y solicitaron su incorporación al proceso, corresponde señalar que el art. 84 del CPCC contempla la posibilidad de que el juez integre la litis cuando exista un litisconsorcio necesario. Si bien en el caso la Municipalidad no solicitó concretamente la citación de los restantes condóminos, la defensa opuesta por aquella puso de manifiesto la existencia de una cuestión vinculada con la intervención de los cotitulares del inmueble en la pretensión aquí debatida.

En ese contexto, no se advierte impedimento procesal para admitir la comparecencia voluntaria de aquellos, quienes expresamente manifestaron hacer propia la pretensión deducida y solicitaron integrar la parte actora. Sin perjuicio de lo que se resuelva en definitiva respecto de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada ni que implique su condicionamiento.

Ello, por cuanto, esta circunstancia no torna abstracta la excepción planteada, ya que al momento de resolver deberá determinarse si la Sra. Mammani tenía facultades para promover, por sí sola, la pretensión que dio origen a estas actuaciones. Será en oportunidad de dictar sentencia cuando corresponda determinar si, de acuerdo con la naturaleza de la pretensión deducida, resultaba necesaria la actuación conjunta de todos los condóminos y, en su caso, qué incidencia tiene en ello la comparecencia posterior de los restantes titulares.

b. Admitida su participación y siendo que en la acciones contencioso administrativas se requiere como recaudo de procedencia haber transitado la vía administrativa, en el caso, cabe señalar que, respecto de la exigencia de agotamiento de la vía administrativa por parte de los restantes cotitulares, no se advierte, en las particulares circunstancias del caso, una finalidad útil que justifique exigirles la reproducción de un trámite administrativo previo. Ello así, pues la Municipalidad ya tuvo oportunidad de expedirse sobre la cuestión sustancial que constituye el objeto de estas actuaciones y rechazó la solicitud de subdivisión formulada con fundamento en razones de índole objetiva y normativa, vinculadas con la imposibilidad de subdividir los lotes comprendidos en la zonificación de que se trata, y no sobre la base de la falta de intervención o consentimiento de los restantes condóminos.

En tales condiciones, exigir a estos últimos que transiten nuevamente la vía administrativa para obtener un pronunciamiento sobre una cuestión sustancial que ya fue expresamente considerada y resuelta por la Administración importaría, en el particular contexto del caso, una exigencia meramente formal carente de utilidad práctica, configurándose el instituto del ritualismo inútil. Esto, dado que no se advierte que la intervención de los restantes cotitulares pudiera razonablemente conducir a que la Administración modificara el fundamento sustancial de la decisión ya adoptada.

Por ello, corresponde tener por integrada la parte actora con los restantes cotitulares del inmueble, sin perjuicio de lo que oportunamente se resuelva en la sentencia definitiva respecto de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada y procedencia de la pretensión.

Que las costas de lo que se resuelve sobre este punto, se impondrán por el orden causado por cuanto las partes se podrían haber considerado con derecho a peticionar en el sentido que lo hicieron.

B.3°) Oposición a la prueba:

a. Si bien en materia contencioso administrativa podemos distinguir entre el proceso administrativo "*restringido*" y el "*amplio*", el primero llamado "contencioso administrativo" que comprende las acciones procesales administrativas y los recursos judiciales contra decisiones administrativas, mientras que el proceso administrativo

amplio comprende todas las vías judiciales que permiten obtener la tutela de los derechos derivados de la acción u omisión estatal; lo cierto es que ambos procesos se encuentran teñidos de los mismos principios donde la prueba es un derecho, derecho de raigambre constitucional y que forma parte de la garantía constitucional de la defensa. Un derecho subjetivo del ciudadano, y un derecho y un deber del Estado o ente público estatal en el procedimiento, y frente al Juez en el proceso.

Es por ello que a los fines de garantizar la tutela judicial efectiva en un Estado de Derecho indefectiblemente se debe adscribir a un derecho probatorio amplio. Así toda la prueba es necesaria en el proceso y debe poder incorporarse aunque no se haya introducido en el procedimiento, dado a que no se puede renunciar a la verdad jurídica objetiva por apego a las formas y ritos (CSJN "Colalillo- Fallos 238:550) (Conf. Sotelo de Andreau, Mirta, "Prueba en el procedimiento administrativo. El principio de congruencia y la prueba en el proceso contencioso administrativo"). Adviértase que la renuncia a la verdad es incompatible con la justicia (CSJN, "Oilher" Fallos 302:1611) y es deber del juez esclarecer la verdad de los hechos controvertidos siendo una facultad que se torna irrenunciable en casos donde la prueba es decisiva (Conf. Arazi, Roland; LL, 2000-4,1041). Mas aún cuando en el procedimiento administrativo prima la verdad material sobre la formal a fin de facilitar el control de la legalidad de la Administración Pública y por cuanto el acto que no se ajuste a los hechos se encontrará viciado.

Puntualmente en la obra citada se dijo: *"El criterio de jurisdicción revisora rígida, en cuyo esquema se entendía que sólo podía probar lo tratado en la sede administrativa, al cual quedaba atado el tratamiento judicial, debe ser superado. Creo que en un Estado de Derecho no puede limitarse la actividad de los jueces, ni cercenarse derechos sustanciales con recaudos procesales formales, si son irrazonables. (...) Puede ocurrir que para demostrar los hechos o las razones en que se fundan su pretensiones y el porqué de sus disidencias con lo resuelto en la Administración las partes necesiten nuevas prueba y ello no puede ser negado sin atentar contra el derecho de defensa (...). Esto contrariaría el principio de tutela efectiva. (...) El procedimiento administrativo no esta enderezado a la obtención de una verdad formal, sino real, y no puede pretenderse que ello se desnaturalice por el solo hecho de cambiar la sede (...) primacía de la verdad jurídica objetiva por sobre interpretaciones rituales".*

En este sentido, es jurisprudencia del fuero que *"en materia de prueba, el Tribunal contencioso administrativo tiene una gran amplitud de facultades, ya que sus jueces están obligados a averiguar la verdad, trayendo a los autos todos aquellos elementos que pueden concurrir a descubrirla, aún cuando las partes no lo pidan o cuando alguna de ellas se oponga, en tanto no se viole el límite puesto en el art. 19 de la Constitución Nacional (Sentencia Interlocutoria N° 212 del fecha 11/12/2015 en Autos: "Heredia" Exte N° 0025/2015 11/12/2015)" (UJCA N° 13- Viedma- SI 12 "Quispe" del 06-06-2022).*

b. Sentado lo expuesto, e ingresando al análisis particular de las oposiciones a la prueba formulada por la actora, cabe señalar lo siguiente:

1. Documental: Toda vez que la parte no ha articulado la redargución de falsedad de la documental, limitándose exclusivamente a su impugnación, en razón del principio de amplitud probatoria referido anteriormente, y siendo que -conforme la sana crítica racional- la valoración de la prueba se efectuará al momento del dictado de la sentencia definitiva, corresponderá denegar la oposición.

En tal orden de ideas, el valor probatorio de los documentos o informes acompañados serán meritados en conjunto con la demás prueba que se produzca, por lo que no se advierte afectación alguna al derecho de defensa.

Y, respecto de la prueba informativa, concretamente no se ha individualizado sobre que prueba recaería la oposición, sino que se limitó en términos generales y en forma conjunta con la documental.

2. Testimonial: Al respecto debo comenzar señalando que la circunstancia de que la testigo -Dra. Maggi- sea de profesión abogada no constituye, por sí solo, un impedimento para su admisión como testigo en las presentes actuaciones. En el caso, pese a su profesión, no interviene en estas actuaciones en tal carácter ni como representante de la Municipalidad, sino que fue citada como testigo en razón de ser una funcionaria municipal y dado a que conocería con motivo de su ejercicio funcional los hechos

objeto de la controversia. Tal como sería un Secretario de Transporte o de cualquier otra área de la Administración en otro proceso, aún cuando no ostenten el título de abogados.

En tales condiciones, su calidad de abogada no resulta jurídicamente determinante para establecer su aptitud testimonial. La situación sería diferente -en cuanto a las circunstancias que podrían incidir sobre la atendibilidad de su declaración- si se tratara de quien interviene en el proceso como patrocinante o apoderada de la parte, pues en ese supuesto concurrirían circunstancias adicionales vinculadas con su actuación profesional, con los deberes propios de esa función y, eventualmente, con un interés personal o profesional en el resultado del litigio. Ello no se presenta en el caso bajo examen.

Cabe recordar como regla la amplitud general para ser testigo siempre que con ella se persiga acreditar los hechos controvertidos y que el art. 376 del CPCC establece las hipótesis de exclusión legal, ninguna de las cuales se configura respecto de la Dra. Maggi. Y, el solo hecho de que un testigo se encuentre comprendido en las generales de la ley, es insuficiente para prescindir de sus dichos, pues tanto sus datos personales como la vinculación con las partes constituyen circunstancias aptas para ayudar al juez a efectuar la valoración de los elementos del juicio (Conf. Gozaíni, Osvaldo Alfredo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo II, La Ley - Primera Edición-, Pag. 455 y 475).

La solución encuentra asimismo sustento en la doctrina procesal, en cuanto caracteriza al testigo como un tercero respecto de la relación procesal, sin que ello importe exigirle una absoluta desvinculación fáctica o personal con las partes. Precisamente, son las circunstancias relativas a su

conocimiento de los hechos, su relación con los litigantes, su eventual interés y la razón de sus dichos las que permiten al juzgador determinar, conforme las reglas de la sana crítica, el mayor o menor grado de credibilidad que corresponde asignar a su declaración. Así, se ha dicho que testigo es *"...la persona física hábil extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción realizada de oficio o a pedido de la parte un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos..."*, siendo que el proceso debe ser extraño a su interés (Falcón, Enrique M, "Código Procesal Civil y Comercial, Tomo III, pag. 298, Abeledo Perrot, Buenos Aires 1992). Y, *"la declaración debe proceder de un tercero (...) Es decir que, en sentido estricto, el testimonio es un acto de una persona que no es parte (desde un punto de vista procesal) en el juicio en que va a ser considerado como prueba, tenga o no interés personal en el pleito..."* (De Santo, El Proceso Civil, Tomo IV, pag. 120, Ed. Universidad SRL, Buenos Aires, 1986). Y también agrega la doctrina que: *"por sobre la eventual comprobación de la verdad de un hecho, debe privar el interés social comprometido en que la lealtad profesional quede a cubierto a toda desconfianza. De allí, asimismo, que tampoco la parte interesada tiene la facultad de relevar al testigo de guardar el secreto y de invocarlo para oponerse a las preguntas* (Conf. Palacio- Alvarado Velloso, tomo VIII, p.412, N° 455.1.1.2 citado por Ferreyra de De la Rúa Angelina - González de la Vega de Opl Cristina, "Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba- Tomo II, Segunda Edición, La Ley, pág. 516).

De este modo, debe distinguirse entre la admisibilidad de la prueba testimonial y su eficacia probatoria. Es decir, la determinación de las condiciones establecidas por la norma procesal para que una persona pueda declarar como testigo, de las cuestiones propias de valoración judicial que

deben ser consideradas por el Tribunal, conforme a las reglas de la sana crítica racional al momento del dictado de la sentencia conjuntamente con las demás pruebas rendidas en autos.

Así, en el caso, su condición de funcionaria municipal, aun cuando pudiera constituir una circunstancia relevante a los fines de valorar posteriormente la atendibilidad de sus dichos y el eventual interés que pudiera tener respecto de los hechos sobre los que deponga, no configura por sí mismo un impedimento para prestar declaración testimonial.

A mayor abundamiento, tampoco asiste razón a la actora respecto de que la oferente no precisó los hechos sobre los que declarará la testigo (art. 378 del CPCC), pues en el punto vi.c, indicó que su declaración versaría sobre las actuaciones administrativas vinculadas con la petición de subdivisión del inmueble y sobre la prohibición de subdividir en la ladera norte del Cerro Otto. Por lo expuesto, siendo que la Dra. Maggi no reviste la calidad de parte, representante procesal ni patrocinante de la Municipalidad, corresponderá rechazar la oposición formulada.

3. Pericial Ambiental: Aquí no existió un cuestionamiento a la prueba pericial en sí, sino a que la prueba se circunscriba a los hechos controvertidos. En razón de lo dispuesto por el art. 336 del CPCC y lo expuesto por la Municipalidad al contestar la oposición, y el principio de amplitud probatoria -anteriormente expuesto- corresponderá que la perito al contestar los puntos de pericia propuestos se circunscriba concretamente a los hechos controvertidos de autos. Asimismo, atento a lo normado respecto del plazo para el ofrecimiento de la prueba, no se admitirá la ampliación de los puntos de pericial, aún cuando la oferente hubiera formulado reserva respecto de ello.

4. Finalmente, las costas -respecto de la oposición de la prueba- se imponen por el orden causado por cuanto las partes se podrían haber considerado a peticionar en el sentido que lo hicieron, difiriendo su regulación de honorarios para de la sentencia definitiva (arts. 62 y 63 del CPCC).

B.4°) Asimismo, asiste razón a la Municipalidad en cuanto señala que, al contestar el traslado de la excepción, la documental e integración de litis, la actora excedió el objeto de dicha presentación; introduciendo consideraciones propias de una nueva contestación de la contestación de la demanda.

El ordenamiento procesal no contempla una oportunidad para contestar la contestación de demanda ni para ampliar, en esa instancia, los términos en que quedó trabada la litis. Las alegaciones que las partes estimen pertinentes respecto de los hechos y de la prueba producida deberán ser efectuadas, en su caso, en la etapa procesal correspondiente -alegatos-; donde las partes deberán valorar los hechos conjuntamente con la prueba producida en la causa. En consecuencia, corresponderá no tener por reproducidos, a los fines de la presente causa, los puntos VII a X de la presentación E0006, en cuanto exceden el objeto del traslado conferido.

En consecuencia, **RESUELVO: I)** Diferir la excepción de falta de legitimación activa y su respectiva imposición de costas para la sentencia definitiva, de conformidad a los considerandos respectivos. **II)** Tener por integrada la litis con los co-titulares del inmueble, sin perjuicio de lo que oportunamente se resuelva respecto de la legitimación activa conforme a lo establecido en el considerando respectivo; imponiendo las costas de lo resuelto en este punto por el orden causado. **III)** Denegar la oposición de prueba conforme a lo expuesto en los considerandos respectivos con la respectiva imposición de costas por el orden causado, conforme se expusiera en ellos. **IV)** Tener por no reproducidos los puntos VII a X de la presentación E0006 por haberse excedido la parte en su contestación. **V)** Notificar la presente resolución por el art. 120 del CPCC. **VI)** Protocolizar y registrar automáticamente por sistema Puma.

Roberto Iván Sosa Lukman

Juez