

Cipolletti, 25 de marzo de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**CACERES, MAURICIO SEBASTIAN Y OTRA C/ ASPA S.R.L Y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**" (EXPTE. N° CI-00770-C-2024), de las que

RESULTA:

I. Que mediante escrito [E0052](#), se presenta la PROVINCIA DEL NEUQUEN e interpone excepción de incompetencia en razón de la materia, las personas y el territorio. Asimismo, contesta la citación como tercero, solicitando el rechazo total de la demanda, con costas.

Respecto a los hechos, manifiesta que en la Licitación Pública nro. 006/11, la provincia del Neuquén, llamó a interesados en el DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL Y AGROINDUSTRIAL DE LOS LOTES W1 y W2, CIUDAD DE CENTENARIO, de propiedad de la provincia del Neuquén. Que las firmas ZOPPI HNOS S.A.C.I. y ASPA SRL resultaron adjudicatarias de la mentada Licitación.

Informa que debido a las divergencias en la interpretación de ciertas cláusulas contractuales se dictó el Decreto N° 2255/13 que modificó el modelo de contrato de compraventa aprobado por Decreto N° 1583/12, reemplazándolo por otro que aclaraba los términos de la ejecución del desarrollo urbanístico y regla cuestiones operativas. Por ello, las empresas adjudicatarias y la Provincia del Neuquén, en fecha 27/03/2014 suscribieron un nuevo contrato de compraventa, el cual imponía a empresas una serie de obligaciones que provenían del pliego de bases y condiciones de la licitación pública.

Alega, que también en fecha 27/03/2014, se celebra otro Convenio entre la Provincia del Neuquén, el Municipio de Centenario –en su carácter de autoridad de aplicación del uso del suelo del inmueble adjudicado- y las firmas ASPA S.R.L. y ZOPPI Hnos. S.A.

Menciona que posteriormente se constata la presencia del Sr. Juan Carlos Villar, quien invoca su calidad de poseedor de una parcela de la cual se extraía material de tercera categoría. Con respecto al mencionado, indica que se obtuvo el el desahucio del mismo en su calidad de tenedor precario de la parcela que ocupaba.

Alude que en otra parte del inmueble se advirtió la existencia de un cerramiento efectuado por el Mercado de Concentración del Neuquén S.A.P.E.M por lo que las adjudicatarias solicitaron que el comienzo de los plazos de ejecución de las obligaciones a su cargo se computara a partir de las habilitaciones de los órganos

concedentes de los diversos servicios públicos comprometidos, como de las conformidades de los organismos provinciales y municipales involucrados.

Denuncia los convenios celebrados para la ejecución de la red de agua y suministro de energía eléctrica y, como consecuencia, las adjudicatarias se comprometían ceder en forma gratuita, al Mercado de Concentración del Neuquén S.A.P.E.M., una fracción de terreno del Lote W1 de 8,8 has, quien a su vez asumió la obligación de realizar la mensura.

Expresa que la emergencia sanitaria declarada en 2020 y las medidas nacionales y provinciales dictadas en efecto, retrasaron la firma del convenio aprobado por Decreto N° 0825/19, razón por la cual nunca se firmó.

Sostiene que a fin de llevar a cabo el proyecto, se recondujo el desarrollo de la obra fijando nuevos plazos de ejecución, y se establecieron los mecanismos para garantizar la concreción de los trabajos. Y el nuevo texto fue aprobado por DECTO-2021-1819-E-NEU-GPN de fecha 22/10/2021, y se estableció un plazo de ejecución de 36 meses. Indica que el inicio del cómputo del plazo de ejecución de las obras e inversiones se fijó a partir de los 15 días de la firma de la adenda, con excepción de aquellas obras que requieran la aprobación y/o autorización de un órgano o ente público, en cuyo caso el plazo comenzaría a correr desde su aprobación y/o autorización.

Además, menciona que se fijó en noventa días corridos el plazo para que los adjudicatarios presentaran ante la Municipalidad de Centenario la nueva propuesta de Desarrollo Urbanístico emergente de la cesión de tierras al Mercado Concentrador de Neuquén.

De manera posterior, en su apartado IV, sostiene que la contienda es competencia originaria, exclusiva e improrrogable del Fuero Procesal Administrativo y que se estaría afectando la garantía del Juez Natural.

Aquí, señala que esta Unidad Jurisdiccional es incompetente para entender en autos debido a la materia, la que corresponde a la competencia del Fuero procesal administrativo de la provincia del Neuquén. Puesto que si bien hay que estarse a los hechos expuestos en la demanda, la actora se opuso a la citación por considerar que esta era una cuestión entre vendedor y comprador, pero la alzada no lo considero así. Y causa de ello, se dispone la intervención de la Provincia del Neuquén en su carácter de órgano licitante para la adjudicación en venta de la mayor fracción abarcadora de los

lotes adquiridos por el actor; y obligado a la entrega y escrituración de los inmuebles en los que se debía ejecutar el loteo y comercialización.

Entiende que en el caso de autos, la intervención de la Provincia se produjo por la pretensión de la adjudicataria y por ello, son los términos de esta citación los que determinan la competencia, que involucran una pretensión para que se le extiendan “los efectos de la sentencia” a dictarse en este proceso, para una eventual acción de regreso por responsabilidad estatal.

Sostiene que la adjudicataria, le atribuye a la provincia incumplimientos en cuanto a la entrega, en las condiciones de la licitación, del inmueble adjudicado a la UTE integrada por ASPA S.A. y ZOPPI, es decir atribuye responsabilidad estatal y la sentencia a dictarse en autos hará cosa juzgada sobre el punto.

Si bien no desconoce que el actor no demandado a la Provincia, lo cierto que interviene en el proceso como parte y la sentencia hará cosa juzgada sobre la responsabilidad estatal en los incumplimiento que se le atribuye, con incidencia en una posible acción de regreso.

Expone que el núcleo del Código Procesal administrativo de la Provincia del Neuquén reside en el objeto de la “materia procesal administrativa”, por lo que la presencia o ausencia de un ente estatal no resultan suficientes para determinar que el caso involucra o no un conflicto que deba, o no, tramitar ante ese fuero. Por ello, para que la pueda asumirse la competencia procesal administrativa, el objeto de la pretensión debe envolver una cuestión regida por el derecho público.

Cuando la causa generadora de responsabilidad es la actuación del estado sujeta al derecho administrativo, la cuestión se rige por normas y principios de derecho público, y no por el derecho privado. Por ende, este tipo de responsabilidad no es general ni absoluta, tiene sus reglas especiales que varían según las necesidades de servicio y la necesidad de conciliar los derechos del estado con los de los particulares.

Indica que la provincia del Neuquén ha sido citada como tercero, en el marco del ejercicio de la función administrativa que le corresponde como poder licitante y por las consecuencias que este proceso podría tener en una futura acción de regreso atributiva de responsabilidad estatal. Por ello, es evidente que no puede negarse que el pleito involucra cuestiones relacionadas con el ejercicio de la función administrativa estatal y la responsabilidad consecuente.

Reitera que la Adjudicataria citante le atribuye a la provincia responsabilidad estatal por incumplimiento de un contrato de derecho administrativo, y la sentencia que

se dicte en este proceso hará cosa juzgada con relación a dicha cuestión.

Sin perjuicio de la posición asumida por el actor, que señaló a las demandadas como únicos y exclusivos responsables de los hechos y circunstancias invocadas para demandar, sostiene que lo cierto es que, al haberse citado a la Provincia como parte procesal, el régimen jurídico aplicable es de derecho público propio de la competencia del fuero procesal administrativo de la provincia del Neuquén.

Manifiesta que el régimen jurídico que corresponde aplicar al vínculo habido entre las Adjudicatarias demandadas y la Provincia es de Derecho administrativo. Cuestión que consta en los contratos accesorios invocados para demandar.

Concluye sosteniendo que el inc. 4. del art. 2 de la Ley 1305 determina, como materia incluida en el marco del proceso administrativo, la relativa a la impugnación de actos que resuelven reclamos por daños ocasionados por agentes, cosas o hechos de la administración Pública, que se produzcan en virtud de incumplimientos o en relación a una vinculación especial de Derecho Público contractual o reglamentaria. Por ello la cuestión debatida en autos sería materia administrativa de la competencia del fuero contencioso administrativo. Asimismo, que la atribución de responsabilidad estatal extendida a la provincia -ya sea para extenderle una eventual condena o la cosa Juzgada en una eventual acción de regreso-, conjuga los elementos para configurar la competencia de fuero contencioso administrativo como son la presencia de la Administración Pública en el ejercicio de la función administrativa, y la aplicación e interpretación de normas de derecho público para resolver el caso.

II. Que mediante escrito [E0054](#) la parte actora contesta el traslado conferido, solicitando el rechazo de la excepción de incompetencia con expresa imposición de costas.

Argumenta que la cuestión ya ha sido abordada en la presentes actuaciones existiendo sentencia firme de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con fecha 19 de diciembre de 2024 por la cual se dispuso que el Juez de grado continúe interviniendo en estas actuaciones.

Sostiene que es falso que la sentencia hará cosa juzgada sobre la responsabilidad estatal en los incumplimientos que la atribuye la Adjudicataria, con incidencia directa y fatal sobre una hipotética acción de regreso. Ello no es materia de estas actuaciones y eventualmente deberá sustanciarse en expediente separado, conforme lo decidido por la Cámara de Apelaciones.

Indica que la pretensión de la parte actora es ejercida en el marco del régimen del consumidor y el objeto es que se condene a las empresas demandadas al cumplimiento del contrato de compraventa suscripto, con más la indemnización por los daños y perjuicios que se dicen ocasionados por la demora, expresando que de su parte fue abonado el precio en su totalidad. La supuesta acción de regreso contra la Provincia de Neuquén, es una cuestión aparte y ajena al objeto de la litis conforme se ha trabada. Sostiene que lo que se reclama en autos es la falta de entrega de un lote con los servicios y escritura sobre un inmueble que fuera adquirido por los actores a los demandados. Se reclama el cumplimiento del contrato suscripto y los daños generados por la demora.

Menciona que conforme ya fuera resuelto por la Excma. Cámara de Apelaciones, la Provincia de Neuquén es ajena a los actores y a estas actuaciones, por lo que no corresponde la citación de la Provincia de Neuquén, debiendo en su caso los demandados interponer las acciones por las vías que correspondan. La provincia de Neuquén no ha sido parte en el contrato de compraventa, por lo cual nada liga a la misma con la parte actora, y el reclamo contractual y de daños incoado es eminentemente civil y enmarcado en la Ley de Defensa del Consumidor. Expresamente la Excma. Cámara de Apelaciones expuso que los actores no han sido parte en el contrato de compraventa entre la Provincia de Neuquén y los demandados, por lo cual nada liga a la Provincia con los accionantes siendo el presente reclamo contractual y de daños incoado, eminentemente civil.

Expresa que la Administración pública no es uno de los contratantes y el objeto del contrato tampoco es una prestación pública, ni se ve involucrado el orden público, con la salvedad del art. 65 LDC. No hay reclamo administrativo de los accionantes al estado neuquino, ni acto administrativo de éste que se pronuncie sobre derechos de aquellos discutidos en estos autos. La eventualidad de que los demandados repitan contra la Provincia en nada tiene que ver en la forma en que deberá resolverse la presente cuestión entre dos partes cocontratantes, los actores como compradores y los demandados como vendedores, siendo el único objeto de autos como dice la Cámara elucidar las cláusulas contractuales a fin declarar la demora en el cumplimiento de las mismas por parte de las demandas, obligándolas al cumplimiento de las mismas y responsabilizarlas contractualmente por daños causados, por ende la citación de la provincia en nada afecta la competencia.

III. Que mediante providencia [I0055](#) pasan los autos a resolver, providencia que

se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Planteada la cuestión a resolver, cabe destacar que sabido es que para resolver las cuestiones de competencia como la planteada debe atenderse de modo principal a la exposición de los hechos que hace la 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 demanda por cumplimiento de contrato e indemnización por los daños y perjuicios padecidos, contra ASPA SRL y ZOPPI HNOS SACI.

En la oportunidad de fundar su pretensión lo hizo en la ley Defensa del Consumidor N° 24.240, y en disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y Constitución Nacional.

II. Ahora bien, sin desconocer lo dispuesto en la resolución de grado dictada en estos autos en fecha 08/05/2025, cabe destacar que un nuevo análisis de la causa, y el criterio jurisprudencial fijado por la Alzada desde entonces, llevan a reconsiderar aquella decisión.

A saber, en primer lugar, la parte actora solo accionó contra ASPA SRL y ZOPPI HNOS SACI. Al contestar demanda las mencionadas, si bien citan como tercero a la Provincia de Neuquén, no interponen excepción de incompetencia. Fijando de esta manera los hechos y defensas expuestas por las partes, sin que surja discusión sobre el ámbito donde deba tramitar la contienda.

Cabe mencionar, que la parte actora no consintió la citación de la Provincia de Neuquén, como así también solicitó el rechazo de la excepción de incompetencia interpuesta por la tercera.

Por ello, la pretensión de la tercera citada no podría desplazar la competencia que ya se encuentra consentida entre las partes.

Más aún, teniendo en consideración el carácter de la parte peticionante y la finalidad de su citación. Referido a ello, el dictamen del Procurador General, al cual remite la Corte Suprema de Justicia de la Nación, dispuso: *"Cabe apuntar que el alcance de la intervención de los terceros en el proceso reviste firmeza y que, por lo tanto, dada la condición que Aeroméxico ostenta en el proceso principal, enmarcada en la preceptiva ritual de la provincia, no se hallaba facultada para cuestionar la competencia material y territorial de la justicia santafecina que, por lo demás, en el último caso, había sido consentida por las partes. Las particulares características del*

supuesto considero que lo distinguen del dictaminado por esta Procuración en los autos CCF 12594/2023/CS1, "Aerovías de México SA de C.V. s/ solicitud de inhibitoria", el 17 de septiembre de 2024. En esa ocasión la contienda positiva se había suscitado en el marco de la justicia ordinaria y federal con asiento en la Ciudad de Buenos Aires y la participación conferida al tercero —con la anuencia de la actora—, se encuadraba en la intervención obligada del artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" (Cf. CSJN en autos "Cabrera, Francisco Javier y otro c/ Despegar.com.ar SA s/ demanda de derecho de consumo". Expte: CSJ 1554/2024/CS1, de fecha 05/12/2024).

Criterio refrendado por la Excma. Cámara de Apelaciones local al decir que "la resolución del a quo se encuentra sólidamente fundada al rechazar la excepción de incompetencia, ya que la materia es de consumo (LDC) y la apelante, en su rol de tercero citado para eventual acción de regreso, carece de legitimación para desplazar una competencia consentida por las partes del proceso." (cf. "Levai, Tibor Esteban c/ DESPEGAR.COM.AR. S.A. s/ Denuncia Ley 24.240 (Sumarisimo)", Expte. N° CI-01954-C-2024, Se. 115 del 23/10/2025).

Es decir, que la Provincia de Neuquén fue convocada a este proceso como tercero frente a la posible acción de regreso que la parte vencida pudiera ejercer, tal como ella lo sostiene a lo largo de su escrito de presentación.

Esto mismo, fue el fundamento principal obrante en la resolución dictada por la Excma. Cámara de Apelaciones local en la sentencia de fecha 01/09/2025, en los autos "CACERES, MAURICIO SEBASTIAN Y OTRA C/ ASPA S.R.L Y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO S/ INCIDENTE DE APELACION" (Expte. CI-00616-C-2025), donde dispuso: "...en base al objeto del reclamo y la normativa que emerge de la ley 24.240, particularmente la referida a las posibles de acciones de regreso entre los intervinientes en el negocio jurídico contractual, cabe hacer lugar a la citación de tercero requerida, respecto de la provincia licitante y contralor de la ejecución de las obras, quién deberá ser citada al proceso conforme lo disponen los arts. 89, 312 y cc del CPCCRN, ley N° 5777."

Con sustento en dicha dicha resolución, en esta instancia de grado se dictó la providencia de fecha 14/10/2025, donde se dispuso: "conforme a lo dispuesto por la Cámara de Apelaciones local en la sentencia indicada, cítese a la PROVINCIA DEL NEUQUEN para que dentro del término de 10 (diez) días (plazo ampliado en razón de la distancia cf. arts. 140 y 316

del CPCC), tome en la causa la intervención que pudiere corresponderle, en defensa de sus derechos, bajo apercibimiento de quedar vinculado a los efectos de la sentencia que se dicte."

En virtud de ello, el sustento de su intervención, se ciñe a las hipótesis de eventuales acciones de regreso, situación ésta que prima facie no enerva la posibilidad de atacar competencia oportunamente asumida y consentida en la causa.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Rechazar la excepción de incompetencia interpuesta por el tercero PROVINCIA DEL NEUQUEN.

II. Con costas al tercero citado, en virtud del principio objetivo de la derrota (cf. art. 62 del CPCC).

Difiérase la regulación de honorarios para el momento de contar con base para ello.

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