



San Martín de los Andes, 25 de Julio del año 2024.-

VISTAS:

Las presentes actuaciones caratuladas: **FRIED SANTIAGO Y OTROS S/ MEDIDA AUTOSATISFACTIVA (JJUCI1-EXP-79410/2024)**, del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° UNO de la ciudad de Junín de los Andes; venidos a conocimiento de la Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, a efectos de resolver, integrada por los **Dres. Pablo G. Furlotti y Juan Manuel Menestrina.**

CONSIDERANDO:

Que, el **Dr. Juan Manuel Menestrina**, dijo:

I.- Resolución recurrida y antecedentes.

Llegan los autos del epígrafe a conocimiento del suscripto a raíz de la apelación interpuesta por la parte actora contra la resolución obrante a fs. 55/57 en virtud de la cual el magistrado de grado rechazó *in limine* la acción autosatisfactiva incoada.

La medida requerida tiene por objeto que se le permita finalizar una obra en construcción, ubicada en Estancia Miralejos, San Martín de los Andes.

Sucintamente, narraron que:

1.- La obra comenzó en octubre de 2022;

2.- Se habría llevado a cabo según planos aprobados, tanto por Dirección de Catastro de la Provincia del Neuquén, como por la Administración de Miralejos;

3.- El 4 de mayo de 2023 la Administración del consorcio les comunicó que la obra estaba mal implantada, ya que invadiría espacio común. La actora presentaría a la Administración del consorcio propuestas para subsanarlo, pero no recibiría respuesta;

4.- El 10 de julio de 2023 recibieron un radiotelegrama de la Dirección de Tierras de la Provincia del Neuquén



notificándoles la paralización de la obra, por la denuncia de la Administración del consorcio.

He omitido algunos detalles de la narración de los hechos pero, en definitiva, el núcleo de la discusión es el que surge de la síntesis precedente: los actores requieren que se les permita finalizar la obra cuyo avance sería del 70 u 80% y cuya paralización fue ordenada por la repartición provincial, a instancia de los demandados.

La medida autosatisfactiva ha sido desestimada *in limine* en el entendimiento de que la acción requería de un mayor debate y prueba, y que, si bien podría existir un interés jurídico tutelable, la invocación genérica del artículo 14 bis de la Constitución Nacional es insuficiente para habilitar este remedio excepcional.

Además, el magistrado señaló que, si bien es entendible que la imposibilidad de terminar la vivienda pueda generar numerosos inconvenientes, en ningún momento se ha alegado u ofrecido medios probatorios que permitan confirmar que los obstáculos a la conclusión de la obra sean infundados, como tampoco se ha alegado o probado gestiones ante la Dirección Provincial de Tierras.

Finalmente se sostuvo en la resolución apelada que no proceden las medidas autosatisfactivas cuando existe otra vía judicial eficaz -lo que sucedería en este caso-.

II.- Apelación de la parte actora.

Contra la decisión sucintamente descripta precedentemente se alzaría en apelación la accionante, obrando a fs. 60/62 el pertinente memorial de agravios.

En principio dice que la resolución roza la nulidad por su arbitrariedad, por no tener una fundamentación adecuada conforme el objeto de la pretensión.

Posteriormente afirma que el magistrado tomó frases aisladas de la demanda, no la analizó totalmente, ni la prueba documental aportada, con todo lo cual se alegó y se ofreció



probar que los obstáculos son infundados, y que hay otros medios para remediar el reclamo o postura del Consorcio, que derivó en la denuncia a Tierras y su posterior actuar en consecuencia.

Refieren que el arquitecto contratado por ellos presentó un plan de remediación ante la Administración del consorcio, y que el Administrador lo derivó ante los organismos correspondientes, pero que no fueron informados más respecto del devenir de dichos trámites.

También indican que se acompañaron chats entre el arquitecto y la Administración del consorcio, mails, todo ofrecido con prueba subsidiaria, y que al día de la fecha no hay respuesta, pese a que se les sigue cobrando el derecho de obra por las expensas. Dicen que todo surge del relato de los hechos y de la prueba aportada por lo que se preguntan qué es lo que no vio el juez para sostener que no se alegó ni ofreció probar que los obstáculos a la obra son infundados.

Dicen que la paralización de la obra debe ser la última *ratio*, y que no hay peligro de derrumbe, ni situación alguna que ocasione daños presentes o potenciales.

Hacen una serie de preguntas retóricas y reiteran consideraciones ya realizadas, por lo que me remito a su lectura.

Tachan de dogmática la decisión y continúan su discurso recursivo acudiendo a más interrogantes de carácter retórico.

Solicitan la revocación de la resolución de primer grado y que se haga lugar a la medida autosatisfactiva.

III.- A) En principio, corresponde evaluar los requisitos de admisibilidad en los términos del art. 265 del CPCC. En tal sentido se puede observar que la recurrente cumple los recaudos exigidos por la norma citada, tal como se detallará en cada cuestión. Digo ello siguiendo un criterio amplio y flexible, en pos de la apertura de la revisión perseguida, conciliando las prescripciones legales vigentes en la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales, el derecho al recurso (Art. 8 Pacto de San José de Costa Rica), el derecho



de defensa en juicio, el debido proceso legal, en el marco del principio de congruencia y las facultades propias de este tribunal. En ese entendimiento concluyo que cabe analizar el recurso intentado.

B) La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostiene que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.), en mérito a lo cual, no seguiré a la recurrente en todos y cada una de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragonese Alonso, "Proceso y Derecho Procesal", Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párr. 1527), o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei, "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", pág. 369 y ss.).

IV.-Análisis de los agravios.

Sumergido en el estudio de la causa y del memorial traído a consideración de la Alzada, he llegado a la conclusión de que la decisión del a-quo ha de confirmarse.

Este consideró que se requería de un mayor debate y prueba, lo cual, a mi entender, es acertado, y comparto.

Sin perjuicio de ello, y a mayor abundamiento, habré de destacar otras cuestiones que escapan a la mirada de la actora recurrente, y que también demuestran la inviabilidad de su pretensión.

Es que advierto que la paralización de la obra fue ordenada por una autoridad pública, específicamente, la Dirección Provincial de Tierras del Gobierno de la Provincia del Neuquén - cfr. demanda y la comunicación que en copia obra glosada a fs. 16-.

Pues bien, sin perjuicio de que la decisión del organismo haya sido tomada a raíz de la denuncia realizada por la



Administración del Consorcio, su intervención extrae el conflicto del ámbito particular, y lo introduce en el ámbito administrativo.

De esta manera, se advierte que la demanda ha sido erróneamente dirigida en contra del Consorcio y de su administrador, pues nada de lo que pueda decidirse contra ellos podría negarle efectos a la resolución emanada del Director General.

Por este motivo es que el rechazo *in limine* es adecuado, pues es un proceso en el cual la decisión definitiva que pudiera tomarse, aun cuando fuera favorablemente a la pretensión de la actora, no modificaría esta situación: no se puede ordenar a los demandados que dejen sin efecto la paralización de la obra cuando ha sido un ente público, ejerciendo poder de policía, quien prohibió su continuación.

Cabe destacar que el Estado provincial no ha sido demandado o citado al proceso, por lo que una hipotética sentencia favorable, no le sería oponible. De todas maneras, como señalé, la orden de paralizar la construcción fue decretada por la entidad pública como órgano de contralor en materia edilicia, por lo que la magistratura no podría ordenarle lisa y llanamente la continuación de la obra sin avanzar en el ejercicio de potestades propias. Mucho menos, en el marco de un proceso autosatisfactivo.

En este sentido, me permito recordar que "... la medida autosatisfactiva se trata de un requerimiento urgente formulado al órgano jurisdiccional por los justiciables, que se agota -de ahí lo de autosatisfactiva- con un despacho favorable, no siendo entonces necesaria la iniciación de una ulterior acción principal para evitar su caducidad o decaimiento, no constituyendo una medida cautelar. En este sentido, Jorge Walter Peyrano ubica la medida autosatisfactiva dentro de los procesos urgentes, porque el desplazamiento de los derechos que conlleva se justifica específicamente en la necesidad apremiante de satisfacer



prestamente el requerimiento del solicitante, so pena de que éste resulte gravemente perjudicado en sus afecciones, calidad de vida o patrimonio. El autor que vengo citando señala como características de la medida autosatisfactiva las siguientes: 1) se trata de un proceso autónomo; 2) persigue solucionar la urgencia que justifica su promoción; 3) sólo procede cuando no es menester una amplitud de debate; 4) reclama una extremadamente fuerte verosimilitud o apariencia de "buen derecho" PEYRANO JORGE, "Medida autosatisfactiva y tutela anticipada de urgencia", LL fascículo del 21/9/2012, pág. 1)..." (cfr. Sala II, Cámara de Apelaciones de Neuquén Capital en autos "MUÑOZ GUILLERMO ANDRES C/ QBE ARGENTINA ART S.A. S/ ACCIDENTE DE TRABAJO CON ART", (Expte. N° 504142/2014)..

Doctrinariamente se ha dicho que, entre otras cuestiones, para su dictado se requiere una "alta probabilidad de que lo reclamado sea atendible judicialmente". Y que tal requisito "es semejante, aunque no igual, al requerimiento de verosimilitud en el derecho propio de las medidas cautelares. Para el dictado de una sentencia de tipo autosatisfactiva además de aquella verosimilitud se exige un plus, una alta probabilidad de que la pretensión del peticionante sea atendible por el Juez.

En síntesis, para que proceda esta acción, de la prueba acompañada por la actora en la demanda, debería generar una cierta certeza en el juzgador de que su pretensión debe ser acogida si se pretende hacer justicia. Esa probabilidad debe ser tan fuerte a criterio del magistrado como para que considere innecesario oír a la contraparte, o postergar esa posibilidad, hasta después de dictar la sentencia" Acerbo Jeremías, "Medidas Autosatisfactivas"; Publicado en: DJ 04/04/2012; Cita Online: AR/DOC/712/2012..

Todas esas notas típicas se desvanecen en el caso de autos, por dos grandes motivos ya expresados líneas más arriba: el primero, que la accionante le reclama al Consorcio y a su administrador por la paralización decretada por una autoridad



pública (que no es parte en el proceso) y, el segundo, que ésta ordenó la paralización ejerciendo su poder de policía, por lo que, en principio, su actuación se presume legítima (art. 55 inc. a Ley 1284).

En relación a la presunción de legitimidad y los efectos que produce, esta Cámara de Apelaciones ha sostenido que: *"...Ahora bien, cabe concluir que las consecuencias que trae aparejada tal presunción son: a) La igualación provisional de los actos legítimos e ilegítimos regulares -actos nulos y anulables-, pues estos últimos gozan de una vigencia precaria mientras no se los revoque (en sede administrativa) o anule (en sede judicial); b) Como la presunción no es absoluta, sino una mera presunción simple o "iuris tantum", puede ser desvirtuada por el interesado, alegando o demostrando, en su caso, que el acto controvierte al orden jurídico, ya en el ámbito administrativo (procedimiento administrativo), ya en el ámbito judicial (proceso administrativo); c) El acto con presunción de legitimidad es exigible y en consecuencia, debe cumplirse..."* Cámara de Apelaciones del Interior, Sala I, "DONINI DANIELA DE LOS ANGELES C/ POZAS PAREDES HECTOR BAUTISTA Y OTRO S/D Y P DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL DE PARTICULARES", (Expte. Nro.: 28880, Año: 2011), sentencia del 6 de Abril del año 2017..

En consecuencia, considero que no es la vía elegida en autos el proceso idóneo y adecuado -de acuerdo a los cauces constitucionales y legales-, para dirimir si el acto administrativo dictado por la Dirección Provincial de Tierras adolece de vicios que lo tornen inválido (cfr. arts. 188 y siguientes de la Ley 1284) o bien, si deben suspenderse los efectos del acto administrativo.

V.- Conclusión:

Por todo lo dicho, propongo al Acuerdo la confirmación de la resolución apelada, sin costas de Alzada, en virtud del estado de autos (sin traba de la litis).

Así voto.-



A su turno, el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

Por compartir las consideraciones y solución propiciada por mi colega, adhiero a su voto. **Así voto.-**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad a la doctrina y jurisprudencia citada y a la legislación aplicable, esta Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, confirmarla en lo que fuera motivo de agravios para la apelante.

II.- Sin costas de Alzada, conforme lo considerado.

III.- Protocolícese digitalmente, notifíquese y, oportunamente, remítanse al Juzgado de Origen.

Dr. Juan M. Menestrina
Juez de Cámara

Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara

Se deja constancia de que la resolución que antecede fue firmada digitalmente por los Sres. Vocales y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 25 de Julio del año 2024.-

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara