

Expediente: **3312/24**

Carátula: **COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO C/ LEVANO ALLENDE JESUS LEONEL S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA II**

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **15/08/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27175028477 - COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO TUCUMAN OESTE LTDA., -ACTOR

90000000000 - LEVANO ALLENDE, JESUS LEONEL-DEMANDADO

27276464952 - JIMENÉZ MILLÁN, ALVARO JULIÁN-TERCERO

27276464952 - GRAMAJO, LUIS ALBERTO-TERCERO

27276464952 - CARBONE, LUCIANO-TERCERO

27276464952 - GANIM, MARIA BETSABE-TERCERO

27276464952 - ALVAREZ, VICTOR MANUEL-TERCERO

27276464952 - GALLARDO, NANCY GABRIELA-TERCERO

27276464952 - LEDESMA, BRAIAN OMAR-TERCERO

27276464952 - UMAR, PAOLA DEL VALLE-TERCERO

27276464952 - LOBO, JULIO CESAR-TERCERO

27276464952 - LEDESMA, PATRICIA LEONOR-TERCERO

27276464952 - FIGUEROA, NESTOR MOISES-TERCERO

27276464952 - ACUÑA, ALEJO NICOLAS-TERCERO

27276464952 - MARTINEZ, RAUL ALBERTO-TERCERO

27276464952 - JEREZ, LEONARDO ALEJANDRO-TERCERO

27417722772 - PADILLA, CECILIA DEL VALLE-TERCERO

27144811882 - BULACIO LANZA, NERY SANTIAGO-TERCERO

27276464952 - CASTILLO, CARLA VERONICA-TERCERO

JUICIO: COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO c/ LEVANO ALLENDE JESUS LEONEL s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO EXPTE. N° 3312/24

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II

ACTUACIONES N°: 3312/24



H104128632189

JUICIO: COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO c/ LEVANO ALLENDE JESUS LEONEL s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. EXPTE. N° 3312/24.

San Miguel de Tucumán, 14 de agosto de 2025.

Sentencia N° 161

Y VISTO:

El recurso de apelación interpuesto el 09/04/2025 por Álvaro Julián Jiménez Millán, Luis Alberto Gramajo, Luciano Carbone, María Betsabé Ganim, Víctor Manuel Álvarez, Nancy Gabriela Gallardo, Braian Omar Ledesma, Paola del Valle Umar, Julio César Lobo y Patricia Leonor Ledesma, Néstor Moisés Figueroa, Alejo Nicolás Acuña, Raúl Alberto Martínez, Leonardo Alejandro Jeréz, Carla Verónica Castillo y Cecilia del Valle Padilla; contra la sentencia del 21/03/2025, que dispuso no hacer lugar el pedido de intervención de terceros incoado por aquellos en autos, y;

CONSIDERANDO:

I. Que en la presentación aludida los nombrados expresan agravios. Acentúan que lo decidido no se ajustaría a la realidad fáctica ni jurídica del caso pues son compradores de buena fe de lotes situados en el Barrio Altos del Oeste I mediante boletos de compraventa celebrados con el demandado Levano Allende, inmuebles que a su vez éste recibió de parte de la Cooperativa actora como parte del contrato de locación de obra que se debate en la causa principal.

Aclaran que la Cooperativa accionante en su escrito los reconoce como compradores de buena fe que habrían sido engañados por el demandado y que lo mismo hizo el accionado, quien hace mención que al momento de vender los lotes contaba con expresa autorización de la Cooperativa de Vivienda y Consumo para transmitir los mismos.

Acotan que se desprendería con claridad que como terceros tendrían un interés jurídico directo ya que la eventual resolución judicial que declare el incumplimiento del accionado, afectaría sus derechos posesorios y dominiales con efectos reflejos incluso directos sobre sus derechos adquiridos.

Advierten que la sentencia recurrida sostendría erróneamente que no habría vínculo jurídico entre los terceros y el proceso principal, y que sin embargo existiría un interés jurídico actual, directo y concreto ya que el resultado del presente juicio podría derivar en efectos sobre la posesión, edificación y hasta el derecho de permanencia de los impugnantes.

Afirman que habrían acreditado haber adquirido de buena fe diversos lotes del demandado Jesús Leonel Levano Allende, quien a su vez los recibió en concepto de pago dentro del contrato de locación de obra cuya resolución se discute en este expediente, por lo que el objeto del proceso incidiría directamente sobre la cadena de titularidad que originaría la posesión y adquisición de los lotes.

Agregan que los actos jurídicos realizados en el marco del presente expediente les estarían generando daños y perjuicios de manera directa, particularmente como consecuencia de la medida de no innovar dispuesta con fecha 10/02/2025 y su aclaratoria del 14/02/2025, pues se habrían visto obligados a paralizar completamente las obras en curso quedando materiales como arena, ladrillos y otros insumos abandonados y sin posibilidad de ser utilizados con riesgo de que además puedan ser robados.

Alegan a título de ejemplo que la Sra. Gramajo estaría en una situación especialmente grave ya que tenía pactada la colocación de una casa prefabricada que habría quedado completamente suspendida, a lo que se sumaría que habría abonado el costo de fletes, mano de obra y gastos que habrían de acreditarse en la etapa de ofrecimiento de prueba.

Aluden que no puede desconocerse la existencia de un interés jurídico directo y actual por parte de los impugnantes, en tanto la propia parte actora habría reconocido expresamente en su escrito de oposición a la intervención, su calidad de compradores respecto de los inmuebles objeto del presente litigio.

Analizan que las decisiones que se vienen adoptando en el marco del proceso principal afectarían de manera directa su esfera jurídica, pues se estaría resolviendo sobre bienes cuya adquisición habría sido perfeccionada conforme a derecho, lo que los convertiría en terceros con legitimación suficiente para intervenir en el proceso a fin de salvaguardar sus derechos patrimoniales comprometidos.

Añaden que existiría una comunidad de controversia entre la Cooperativa actora, el demandado y los recurrentes, pues el eje del debate giraría en torno a la legitimidad de la transmisión de lotes y la

eventual afectación de los derechos de los actuales poseedores, ya que la actora ha solicitado y obtenido medidas cautelares que afectarían el uso y goce de los bienes impidiéndoles continuar sus actos de construcción y habitación, medidas que lesionarían gravemente sus derechos e intereses.

Aprecian que el interés que invocan no sería eventual o indirecto sino que se trataría de un interés jurídico actual y concreto sobre bienes cuya posesión y uso estaría siendo afectado por el proceso principal, debiéndose tener especial consideración en el hecho de que en el escrito de demanda la actora expresa la exigencia de ordenar judicialmente se le devuelvan una determinada cantidad de lotes, por lo que la pretensión documentada en aquella no solo persigue la reparación de daños y perjuicios sino también la restitución de lotes que habrían sido vendidos por el demandado en exceso.

Apuntan que respecto del objeto de la pretensión consistente en la restitución de lotes que el demandado habría vendido en exceso, debería consultarse cuáles serían esos lotes en el sentido de que podrían estar involucrados los que los apelantes afirman les pertenecen, por lo que no podría negarse que cualquier decisión que se tome en el presente juicio podría afectar de manera directa sus derechos.

Arguyen que sería incorrecto lo afirmado en la resolución que impugnan en el sentido de que el objeto principal de la demanda se circunscribiría a la cuestión de indemnización de daños y perjuicios originada en el incumplimiento, resolución o rescisión de un contrato de locación de obra celebrado entre actora y demandada, ya que como lo expresan la actora persigue la devolución de lotes que se desconoce con cual criterio los mismos han de ser seleccionados en el caso que se declare procedente ese objeto de la pretensión.

Aseguran que negarles intervención a quienes estarían ocupando, construyendo y algunos residiendo en los lotes afectados por el litigio implicarían dejar afuera del proceso a los verdaderos destinatarios de los efectos materiales de la sentencia, cuando la doctrina y jurisprudencia nacional e internacional serían claras al señalar que el debido proceso exigiría permitir la participación en el juicio de quienes podrían ver afectados sus derechos por el resultado del juicio.

Aseveran que el fallo negaría la intervención de quienes ya habitan o poseen los terrenos que son materia fáctica del contrato discutido y que se encuentran bajo medidas cautelares solicitadas por la parte actora, sin que aquellos hayan tenido oportunidad de defender sus derechos en la causa, lo que configuraría una clara violación al principio de defensa en juicio, pues aun cuando el proceso verse sobre una relación jurídica ajena si los efectos de la sentencia se extienden más allá de las partes formales resultaría imprescindible permitir su intervención como ocurriría en el presente caso.

Atestiguan que el fallo apelado estaría incurriendo en una grave restricción del derecho de defensa en juicio de los impugnantes al vedarles la posibilidad de ejercer plenamente sus facultades procesales como las relativas a la articulación de sus defensas y medios de prueba, limitación que implicaría subordinar ilegítimamente su intervención al dictado de una sentencia de fondo lo que vulneraría los principios de debido proceso y tutela judicial efectiva consagrados en el art. 18 de la Constitución Nacional y en el art. 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, situación de pasividad forzada sin posibilidad de contralor efectivo que resultaría jurídicamente inadmisibles e inconstitucional.

Por todo lo expuesto, solicitan se revoque la sentencia apelada y se admita su intervención en los términos del art. 48 del CPCC.

Por presentación del 29/04/2025 la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Ltda contesta el traslado del memorial de agravios y solicita se rechace el recurso, en los términos que en

dicho escrito constan y a los que corresponde remitirse en homenaje a la brevedad; debiéndose agregar que el demandado Levano Allende no contestó el recurso, a pesar de haber sido notificado del mismo el 14/04/2025.

Por decreto del 22/05/2025 se ordena el pase de autos a despacho para resolver, por lo que corresponde proceder en tal sentido.

II. Como resulta de las constancias de autos, el 09/03/2020 la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Limitada y Jesús Leonel Levano Allende celebraron un contrato de locación de obra por instrumento privado con firma certificada, por el que éste se obligó a realizar por encargo de aquella en distintas etapas las obras de infraestructuras necesarias para desarrollar el loteo de un barrio a denominar "Barrio Alto del Oeste I" en un inmueble de la Cooperativa, ubicado en la Localidad de Villa Carmela, Departamento Tafí Viejo, de esta Provincia, identificado con el Padrón 675.878, Matrícula Catastral 7.708 y Matrícula Dominial T-14.173.

Por su trabajo el contratista percibiría tanto un inmueble de propiedad de la comitente ubicado en calle Los Lirios esquina Alfonsina Storni y Avda. Los Sauces como 118 lotes del barrio detallados en el contrato, debiéndose entregar estos últimos en forma progresiva a medida que avanzaran las distintas etapas de la obra mediante instrumentos independientes de daciones en pago, con derecho de aquel para comercializar con terceros los lotes que recibiera y a escriturarlos a los 90 días hábiles de aprobados los planos de subdivisión y conforme a obra otorgados por los organismos competentes, escritura de los mismos que debería confeccionarse en la escribanía titular del registro 91.

Por adenda del 08/05/2020 se especificaron los lotes que serían dados progresivamente en pago al contratista por sus trabajos, individualizándose como integrantes de los mismos a los lotes 1 al 8 y 28 al 33 de la Manzana E, los lotes 1 a 27 de la Manzana F, lotes 1 a 19 y 21 a 33 de la Manzana G, 1 al 15 y 18 al 34 de la Manzana H y lotes 9, 10, 11, 18, 26, 27 y 28 de la Manzana I, todos del barrio a desarrollar.

Por instrumento privado con firmas certificadas de dación en pago del 27/04/2020, la comitente entregó en pago al contratista la posesión de 20 lotes de terreno integrantes del Barrio Altos del Oeste I identificados en un croquis no anexado, con transmisión de los derechos de dominio y posesión, con una superficie aproximada de 300 metros cuadrados cada uno, por obras referidas a las denominadas etapas I y II, correspondiente los bienes a la identificación catastral de la mayor extensión como Padrón 675.878, Matrícula Catastral 7708 y Matrícula Registral T-14173, por un monto estimado a los fines fiscales de \$4.680.000 a razón de \$234.000 por cada lote, debiéndose entregar la escritura conforme lo pactado en el contrato de locación de obra en la escribanía titular del registro 91.

Por instrumento privado con firmas certificadas de dación en pago del 28/05/2020, la comitente entregó en pago al contratista la posesión de otros 20 lotes de terreno integrantes del Barrio Altos del Oeste I identificados en un croquis no anexado, con transmisión de los derechos de dominio y posesión, con una superficie aproximada de 300 metros cuadrados cada uno, por obras referidas a la denominada etapa II y anticipo de la etapa III, correspondientes los bienes a la identificación catastral de la mayor extensión como Padrón 675.878, Matrícula Catastral 7708 y Matrícula Registral T-14173, por un monto estimado a los fines fiscales de \$4.680.000 a razón de \$234.000 por lote, debiéndose entregar la escritura conforme lo pactado en el contrato de locación de obra en la escribanía titular del registro 91.

Por instrumento privado con firmas certificadas de dación en pago del 22/10/2021, la comitente y el contratista sólo celebraron la obligación de aquella de entregar a éste la posesión de otros 20 lotes

de terreno integrantes del Barrio Altos del Oeste I, con individualización potestativa del contratista, con una superficie aproximada de 300 metros cuadrados cada uno, por obras de la denominada etapa II y anticipo de la etapa III, correspondientes los bienes a la identificación catastral de la mayor extensión como Padrón 675.878, Matrícula Catastral 7708 y Matrícula Registral T-14173, por un monto estimado a los fines fiscales de \$4.680.000 a razón de \$234.000 por lote, debiéndose realizar la tradición contra la firma de la escritura a otorgarse conforme lo pactado en el contrato de locación de obra en la escribanía titular del registro 91.

Un análisis general de los boletos de compraventa con firmas certificadas aportados en el incidente de intervención de tercero de fechas 26/05/2020, 26/05/2020, 26/05/2020, 27/05/2020, 01/06/2020, 12/06/2020, 27/08/2020, 04/09/2020, 23/06/2021, 28/06/2021, 18/04/2022, 05/05/2022, 05/05/2022, 05/05/2022, 24/06/2022, 13/07/2022 y 21/07/2022; determina que el demandado Levano Allende vendió a Víctor Manuel Álvarez (Lotes 31, 32 y 33 de la Manzana H, por \$750.000 pagados en el acto), Paola del Valle Umar (Lote 28 de la Manzana H, por \$460.000 pagados parte en efectivo y el saldo en cuotas), Nancy Gabriela Gallardo (Lote 29 de la Manzana H, por \$460.000 pagados parte en efectivo y saldo en cuotas), Carla Verónica Castillo (Lote 24 de la Manzana G, por \$450.000 pagaderos parte en efectivo y saldo en cuotas), Néstor Moisés Figueroa y María Graciela Albornoz (Lote 28 de la Manzana I, por \$250.000 pagados en el acto), Raúl Alberto Martínez (Lote 32 de la Manzana G, por \$250.000 pagados en el acto), Cecilia del Valle Padilla (Lote 26 de la Manzana I, por \$250.000 pagados en el acto), Nery Santiago Bulacio Lanza (Lote 23 de la Manzana G, por \$250.000 pagados en el acto -consta también un boleto de compraventa de un automotor-), Patricia Leonor Ledesma y Julio César Lobo (Lote 12 de la Manzana F, por \$625.000 pagados en el acto), Alejo Nicolás Acuña (Lote 28 de la Manzana E, por \$500.000 pagados en el acto), Luciano Carbone (Lote 6 de la Manzana E, por \$500.000 pagados en el acto), María Betsabé Ganim (Lote 8 de la Manzana E, por \$500.000 pagados en el acto), Álvaro Julián Jiménez Millán (Lote 3 de la Manzana E por \$500.000 pagados en el acto), Luis Alberto Gramajo y Teresa Mabel Díaz (Lote 2 de la Manzana E, por \$500.000 pagados hasta la celebración del contrato) y Álvaro Julián Jiménez Millán (Lote 4 de la Manzana E, por \$500.000 pagados en el acto), respectivamente; determinados inmuebles del Barrio a desarrollar, con diferencias en cuanto al plazo de entrega de la posesión, y escritura dentro de los 180 de aprobada la subdivisión.

Después, hay un contrato de compraventa documentado mediante boleto en el que se omitió agregar la foja donde está la fecha de celebración, por el que Levano Allende vende a Elva Malvina Álvarez y Leonardo Alejandro Jeréz el Lote 19 de la Manzana F por la suma de \$250.000 entregados en el acto, debiéndose traspasar la posesión dentro de los 16 meses de celebrado, a documentarse mediante acta notarial y sujeto a la condición de que estuvieran instalados determinados servicios, y otorgar la escritura dentro de los 180 días de aprobado el plano de mensura y división.

El 29/09/2020 se documenta un instrumento por el que la Cooperativa deja constancia de que Víctor Manuel Álvarez (Lote 33 de la Manzana H de fecha 26/05/2020), Paola del Valle Umar (Lote 28 de la Manzana H de fecha 26/05/2020), Braian Omar Ledesma (Lote 30 de la Manzana H de fecha 26/5/2020), Nancy Gabriela Gallardo (Lote 29 de la Manzana H de fecha 26/05/2020), Carla Verónica Castillo (Lote 24 de la Manzana G de fecha 27/05/2020), Raúl Roberto Barrionuevo (Lote 6 de la Manzana H de fecha 27/05/2020), Noelia del Valle Amaya (Lote 13 de la Manzana H de fecha 28/05/2020), Esteban Javier Rojas Plaza (Lote 2 de la Manzana G de fecha 28/05/2020), Olga del Valle Ledesma (Lote 1 de la Manzana H de fecha 01/06/2020, Lote 34 de la Manzana H y Lote 3 de la Manzana G), Néstor Moisés Figueroa (Lote 28 de la Manzana I de fecha 01/06/2020), Federico Rubén Lerner (Lote 27 de la Manzana I de fecha 01/06/2020), Raúl Alberto Martínez (Lote 32 de la Manzana G de fecha 12/06/2020), Maximiliano Javier Norriella (Lote 1 de la Manzana G de fecha 12/06/2020) y los Lotes 4 de la Manzana G, 5 de la Manzana G, 9 de la Manzana G, 21 de la

Manzana G y 33 de la Manzana G, pertenecen a la segunda dación en pago que la Cooperativa entregara a Jesús Leonel Levano con fecha 10/04/2020.

Si se relacionan los boletos de compraventa prreferidos con el documento del 29/09/2020, vemos que en éste se reproducen los nombres de Víctor Manuel Álvarez (Lote 33 de la Manzana H), Paola del Valle Umar (Lote 28 de la Manzana H), Nancy Gabriela Gallardo (Lote 29 de la Manzana H), Carla Verónica Castillo (Lote 24 de la Manzana G), Néstor Moisés Figueroa (Lote 28 de la Manzana I) y Raúl Alberto Martínez (Lote 32 de la Manzana G), quienes solicitaron intervenir en autos.

Al no poder acceder desde la web del Poder Judicial a las constancias de los autos “Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Ltda. c. Levano Allende, Jesús Leonel s/ incumplimiento contractual”, Expte. 1053/24, que tramitaron en la Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial I y el Juzgado Civil y Comercial Común de la X Nominación, antes de su radicación por incompetencia en la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones 3 y el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la III Nominación, por encontrarse en aquella con acceso reservado; puede aseverarse que aproximadamente en abril de 2024 la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Ltda promovió demanda en contra de Jesús Leonel Levano Allende, con el objeto de que: a) Se condene al accionado a devolver a la actora una cantidad aproximada de 15,2 Lotes del Barrio, a determinar en la etapa procesal oportuna, o su valor equivalente por resolución contractual; b) A pagar la suma estimada de \$ 10.534.603,86 entre capital e intereses en concepto de daños y perjuicios pactados como cláusula penal; y c) A la determinación de Lotes que quepa realizar respecto de los que el demandado habría transmitido, no obstante no encontrarse legitimado para ello pues sólo se había realizado a su favor su dación en pago sin tradición.

Como emerge de este proceso de resolución de contrato de locación de obra, el 18/07/2024 María Betsabé Ganim, Luciano Carbone, Martín Fabián Correa, Álvaro Julián Jiménez Millán, Laura Vanesa Soriano, Alejo Nicolás Acuña, Sabrina Rita Noelia Coronel, Juan Elías Díaz Leguizamón, Luis Alberto Gramajo y Teresa Mabel Díaz, se presentan ante la escribana Cecilia Lorena Fourcade y junto a ella constatan el estado de los Lotes 8, 6? (ilegible), 5, 4, 3, 30, 28, 29 y 2 de la Manzana E del Barrio, donde encuentran un cartel en el que se lee “Propiedad Privada Cooperativa Tucumán Oeste Limitada”, lo que se documenta por escritura 58.

El 23/09/2024 se presentan en autos Álvaro Julián Jiménez Millán, Elisa Noemí Castillo y Luis Alberto Gramajo para comunicar que serían poseedores de los Lotes que adquirieron de Levano Allende, y que intentaron ingresar a los mismos en 2024; que el representante legal de la Cooperativa actora se los impidió y que ello dio lugar a una serie de denuncias penales en trámite, aportando documentación en fecha 26/09/2024.

El 17/10/2024 se presentan Álvaro Julián Jiménez Millán, Luis Alberto Gramajo, Luciano Carbone, María Betsabé Ganim, Víctor Manuel Álvarez, Nancy Gabriela Gallardo, Braian Omar Ledesma, Paola del Valle Umar, Julio César Lobo y Patricia Leonor Ledesma, Néstor Moisés Figueroa, Alejo Nicolás Acuña, Raúl Alberto Martínez y Leonardo Alejandro Jeréz, quienes solicitan intervenir como terceros al aseverar que adquirieron de Levano Allende Lotes en el Barrio Altos del Oeste I, que en 2024 iniciaron construcciones en los mismos, que fueron impedidos de realizar dichos actos por el representante legal de la Cooperativa actora, lo que dio lugar a denuncias en el fuero penal, por lo que solicitan se les otorgue la intervención que solicitan; el 18/10/2024 Carla Verónica Castillo solicita intervenir como tercero y adjunta documentación; y el 19/11/2024 se agrega con la pretensión de intervenir como tercero Cecilia del Valle Padilla.

El 31/10/2024 la Cooperativa actora contesta el traslado del pedido de intervención de terceros y solicita su rechazo en razón de que: a) Levano Allende sólo podía disponer de 40 Lotes con

posesión y 20 sin posesión; b) Los terceros adquirentes no serían de buena fe pues Levano Allende no podía ser titular de los Lotes en razón de un contrato de locación de obra; c) Levano Allende habría omitido identificar los Lotes que transmitió a pesar de ser intimado a ello; d) La Cooperativa se habría anoticiado que Levano Allende habría transmitido más de 100 Lotes; e) La Cooperativa solo estaría defendiendo sus derechos al pretender el correcto desenvolvimiento del loteo; f) La Cooperativa es la que actualmente desarrolla las obras en el loteo; g) Opone excepción de falta de legitimación pasiva, pues los boletos de compraventa no fueron celebrados por los terceros con la Cooperativa y el objeto del juicio referiría al inmueble matrícula T-60325 y los boletos aludirían al inmueble matrícula T-14173; y h) Agrega en presentación del 19/02/2025 que la única escribanía donde podía documentarse lo relativo a la transferencia de los Lotes sería la titular del registro 91 y no otra.

El 17/02/2025 Levano Allende contesta el traslado del pedido de intervención de tercero y manifiesta que no se opone al mismo, pues es verdad que transmitió por boleto los Lotes con expresa autorización y por haber recibido la posesión de los mismos de la Cooperativa, por lo que toda frustración a la adquisición de un derecho por los terceros sería solo imputable a ella.

Por sentencia del 21/03/2025 se rechaza el pedido de intervención de tercero con sustento en que los hechos invocados como causa de la pretensión, se circunscribirían al vínculo existente entre las partes principales derivado de un contrato de locación de obra que se alega incumplido respecto del que se solicita la reparación de los daños y perjuicios, sin que quienes pretenden intervenir hayan cumplido con la carga de acreditar que los Lotes que afirman haber adquirido se encuentren involucrados directamente en la relación jurídica objeto de debate, por lo que no concurriría el requisito de afectación concreta y efectiva del derecho que se invoca.

En su recurso los terceros se agravan con fundamento que son adquirentes por boleto de Lotes dentro del Barrio y uno de los objetos de la pretensión refiere a la resolución parcial del contrato de locación de obra con la consecuente devolución por el demandado de 15,2 lotes, a lo que agregan la circunstancia de que en los hechos la Cooperativa les impide realizar los actos posesorios a los que tendrían derecho, todo lo que redundaría en una violación de su derecho de defensa en juicio.

En su respuesta la Cooperativa actora expresa que el escrito de los terceros no documenta un agravio; se encuentran legitimados para reclamar el cumplimiento de sus contratos por las vías pertinentes exclusivamente contra Levano Allende; la causa, fundamento o título de la pretensión objeto del proceso refiere exclusivamente al presunto incumplimiento en que habría incurrido Levano Allende, respecto del contrato de locación de obra que lo une con la Cooperativa; los terceros no se encontrarían legitimados para ser demandados en este juicio; y la sentencia impugnada respeta el carácter excepcional con el que debe interpretarse la admisión de un tercero.

III. Ahora bien, si se analiza lo previsto en el contrato de locación de obra, en el sentido de que la Cooperativa habría legitimado a Levano Allende a transmitir a favor de terceros los lotes que éste progresivamente recibía en concepto de pago, con más el dato de que el análisis integral del objeto mediato de la pretensión (cfr. PALACIO, Lino Enrique, *Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires, 5a edición actualizada por Carlos Enrique Camps, Tomo I, pág. 292) aquí interpuesta, comprende la eventual resolución parcial de aquel contrato con consecuente restitución por el demandado de 15,2 Lotes a identificar y resolución de la última dación en pago, se concluye que el incidente de intervención voluntaria de terceros resulta procedente.

En efecto, en tanto la consecuencia que producirá la eventual resolución parcial del contrato consistirá en la devolución por el contratista de 15,2 lotes, al encontrarse posiblemente comprendidos entre los mismos los que éste habría transmitido en distintas fechas a quienes

solicitan intervenir en el caso, corresponde concluir que al caso resulta aplicable lo previsto por los arts. 48, inc 1, y 49, 1er párrafo, del CPCC ya que la sentencia a dictarse podrá afectar el interés de los apelantes.

En efecto, el supuesto que más se adecúa a los hechos debatidos en autos es el previsto para la intervención adhesiva simple por el art. 48, inc. 1, del CPCC, pues los apelantes tienen un interés jurídico coincidente con el derecho alegado por el demandado en lo relativo a la restitución parcial de 15,2 lotes no especificados, y debido a que aquellos no tienen legitimación procesal propia para ser demandados respecto del contrato de locación de obra ya que no formaron parte del mismo (cfr. PALACIO, Lino Enrique, ob cit, Tomo II, págs. 1129/1130 y 1135).

Ahora bien, en sentido contrario a lo aseverado por la parte actora al contestar la apelación, como resulta de las constancias del caso, el objeto del proceso no es el incumplimiento del contrato de locación de obra existente entre aquella y el demandado, este es la causa de la pretensión (cfr. PALACIO, Lino Enrique, ob cit, Tomo I, pág.292); el objeto del proceso es, a más del pago de la suma reclamada por daños y perjuicios, también la restitución de 15,2 imprecisos lotes (cfr. PALACIO, Lino Enrique, ob cit, Tomo I, pág. 292).

Y en cuanto al argumento relativo al derecho de quienes afirman ser adquirentes por boleto de acudir a las acciones de ley, frente al objeto de la pretensión involucrado en la demanda consistente en la potencial restitución de 15,2 lotes, que podría involucrar los que aquellos habrían adquirido, es la imprecisión de los inmuebles a restituir -que podría comprender indistintamente a cualquiera de los presuntamente transmitidos- lo que autoriza a asignarles a los apelantes -al menos- el rol de terceros adhesivos simples, pues su interés se////////

encuentra potencialmente afectado y dicha participación en modo alguno desplaza el rol que le corresponde al demandado.

Adviértase que en el documento del 29/09/2020 aportado por la parte actora, es ella misma la que habría reconocido que los apelantes Víctor Manuel Álvarez, Paola del Valle Umar, Nancy Gabriela Gallardo, Carla Verónica Castillo, Néstor Moisés Figueroa y Raúl Alberto Martínez serían adquirentes por boleto, por lo que el interés de los impugnantes para intervenir sin desplazar al demandado se encuentra tutelado por el ordenamiento jurídico por las previsiones del art. 48, inc. 1, del CPCC.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto el 09/04/2025 en contra de la sentencia del 21/03/2025, revocar la misma y disponer en sustitutiva lo siguiente: *“Hacer Lugar a la intervención voluntaria de terceros solicitada por Álvaro Julián Jiménez Millán, Luis Alberto Gramajo, Luciano Carbone, María Betsabé Ganim, Víctor Manuel Álvarez, Nancy Gabriela Gallardo, Braian Omar Ledesma, Paola del Valle Umar, Julio César Lobo y Patricia Leonor Ledesma, Néstor Moisés Figueroa, Alejo Nicolás Acuña, Raúl Alberto Martínez, Leonardo Alejandro Jeréz, Carla Verónica Castillo y Cecilia del Valle Padilla, en los términos de los arts. 48, inc. 1, y 49, 1er párrafo, del CPCC”*.

Las costas se imponen a cargo de la parte actora por resultar vencida (arts. 61 y 62 del CPCC).

Por ello,

RESOLVEMOS:

D) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 09 de abril de 2025 por **ALVARO JULIAN JIMÉNEZ MILLÁN, LUIS ALBERTO GRAMAJO, LUCIANO CARBONE, MARÍA BETSABÉ GANIM, VÍCTOR MANUEL ÁLVAREZ, NANCY GABRIELA GALLARDO, BRAIAN OMAR LEDESMA, PAOLA DEL VALLE UMAR, JULIO CESAR LOBO y PATRICIA LEONOR**

LEDESMA, NÉSTOR MOISÉS FIGUEROA, ALEJO NICOLÁS ACUÑA, RAÚL ALBERTO MARTÍNEZ, LEONARDO ALEJANDRO JERÉZ, CARLA VERÓNICA CASTILLO y CECILIA DEL VALLE PADILLA contra la sentencia del 21 de marzo de 2025, la que se **REVOCA**, y **DISPONER** en sustitutiva lo siguiente: *“HACER LUGAR a la intervención voluntaria de terceros solicitada por Álvaro Julián Jiménez Millán, Luis Alberto Gramajo, Luciano Carbone, María Betsabé Ganim, Víctor Manuel Álvarez, Nancy Gabriela Gallardo, Braian Omar Ledesma, Paola del Valle Umar, Julio César Lobo y Patricia Leonor Ledesma, Néstor Moisés Figueroa, Alejo Nicolás Acuña, Raúl Alberto Martínez, Leonardo Alejandro Jeréz, Carla Verónica Castillo y Cecilia del Valle Padilla, en los términos de los arts. 48, inc. 1, y 49, 1er párrafo, del CPCC”*.

II) COSTAS a cargo de la parte actora.

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

LUIS JOSÉ COSSIO M. SOLEDAD MONTEROS

Actuación firmada en fecha 14/08/2025

Certificado digital:

CN=GRUNAUER Lucia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27242002933

Certificado digital:

CN=MONTEROS María Soledad, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27247233933

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.