

Expediente: 137/24

Carátula: PONCE DE LEON FLABIA RAQUEL Y OTROS C/ CUMBRES NEVADAS S.R.L. Y GREEN TRADE S.A.S. S/ DESALOJO

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. - SALA I

Tipo Actuación: RECURSO

Fecha Depósito: 22/10/2024 - 04:49

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

90000000000 - MARTINO PONCE DE LEON, EXEQUIEL ARTURO-ACTOR

90000000000 - MARTINO PONCE DE LEON, LEANDRO SALVADOR-ACTOR

20179276020 - PONCE DE LEON, FLABIA RAQUEL-ACTOR

20341867143 - CUMBRES NEVADAS S.R.L., -DEMANDADO

20312538173 - GREEN TRADE S.A.S., -CO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones C.J.C. - Sala I

ACTUACIONES N°: 137/24



H20451485699

CCAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCESIONES - CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

SALA DE DOCUMENTOS Y LOCACIONES

SENTENCIA

JUICIO: PONCE DE LEON FLABIA RAQUEL Y OTROS c/ CUMBRES NEVADAS S.R.L. s/ DESALOJO - EXPTE. N° 137/24.

CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMAN

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el recurso de apelación en subsidio interpuesto en 05/08/2024 por el apoderado de Green Trade S.A.S. en contra de la resolución de fecha 26 de julio de 2.024 de autos; y

CONSIDERANDO:

En memorial pertinente de fecha 05/08/2024 el recurrente manifiesta que viene en tiempo y forma legal a plantear recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra de sentencia de fecha 26 de julio de 2024 mediante la cual se dispone integrar la Litis con su mandante como codemandada.

Sostiene que la decisión atacada alteró el principio de congruencia al no investir la firma Green Trade S.A.S. el carácter de demandado, pues la demanda de fecha 11/06/2024 se encuentra dirigida únicamente contra Cumbres Nevadas.

Alega que la decisión en crisis infringe los principios de seguridad jurídica, debido proceso y defensa en juicio al disponer de manera arbitraria que la firma Green Trade S.A.S. sea codemandada, cuando de la prueba aportada resulta que reviste el carácter de tercer interesado al ser la actual

arrendataria del inmueble de la litis, al encontrarse vigente y teniendo plena eficacia jurídica el contrato celebrado con la actora en 05/09/2023. Por tal razón aduce que se viola lo normado en el art. 51 del CPCCT que regula el pedido de intervención de tercero.

Afirma que la Magistrada excede sus facultades jurisdiccionales contrariando los preceptos de los arts. 417 y 419 CPCCT, que disponen que con posterioridad al traslado de la demanda, el actor no podrá ampliar ni modificar la misma.

Pone de manifiesto los actos desarrollados conjuntamente por Green Trade S.A.S. con la actora para repeler los actos turbatorios ejercidos por Cumbres Nevadas, mencionando el proceso judicial "Green Trade S.A.S. y Otros c/ Cesar Abraham Amado y Otros s/ Acción Declarativa de Certeza - Expte. N° 67/24", que resulta prueba contundente de que los actores siempre reconocieron que su representado es actual arrendatario e impulsaron ese proceso para garantizar el uso y goce de la propiedad.

Aduce que resulta contrario a la buena fe y la doctrina de los actos propios lo manifestado por los actores en la demanda respecto a que el contrato no tuvo principio de ejecución, pues los mismos le entregaron el inmueble libre de ocupantes y su parte dió pleno cumplimiento con el pago, con la carta de pago plasmada en el propio contrato de arriendo.

Plantea que, atento a la plena vigencia del contrato de arrendamiento que lo vincula a los actores, el presunto acuerdo entre el actor y el demandado de fecha 05 de julio de 2024 resulta inoponible a la arrendataria Green Trade por estar viciado de nulidad por inexistencia del objeto, pues los predios en cuestión fueron entregados por los propietarios a la legítima arrendataria.

Por lo expuesto pide se revoque por contrario imperio la resolutive de fecha 26/07/2024, con apelación en subsidio en caso de denegatoria y se proceda a tener a esa parte en calidad de tercero legitimado, conforme art. 48 y subsiguientes.

Por decreto de fecha 05/08/2024 se dispone rechazar el recurso de revocatoria deducido por la firma Green Trade S.A.S. contra proveído de fecha 26/07/2024 y conceder la apelación deducida en subsidio, con trámite inmediato y con efecto suspensivo.

Allí se expresa: *"Es dable para una mejor comprensión de la solución arribada en autos, plasmar una breve referencia de los fundamentos que llevaron a ésta Proveyente a ordenar la integración de la litis con la firma "Green Trade SAS", en calidad de codemandada.*

Sabido es que es facultad de los organismos jurisdiccionales verificar, de oficio y en cualquier instancia, si se encuentran satisfechos los presupuestos del debido proceso a efectos del dictado de una sentencia válida y eficaz.

Entre ellos se inscribe el relativo a la correcta integración de la litis, consistente en comprobar que en el proceso intervengan todos los sujetos cuya presencia es indispensable para obtener una sentencia con las características referidas, pues será inútil pronunciarse sobre el fondo de la cuestión planteada, si la relación jurídica procesal no se encuentra eficientemente conformada, por cuanto la decisión no alcanzará a aquellos que, debiendo ineludiblemente participar, para asegurar su derecho de defensa, no intervienen en la contienda, tornando de imposible cumplimiento la sentencia que recaiga.

Así, de las constancias de autos se desprende; y sin que ello implique prejuzgamiento:

Lo manifestado por la actora en los términos de la demanda, donde expone que el contrato con la firma GREEN TRADE SAS no tuvo principio de ejecución, atento que los mismos no pudieron efectuar trabajos en el inmueble, ni exigieron poder hacerlos, tampoco abonaron suma alguna en concepto de arriendo. De la documental adjunta en fecha 05/08/2024, surge carta documento de fecha 13/06/2024, donde se notifica rescisión contractual.

De lo expuesto en el acuerdo presentado por la parte actora y demandada en autos, donde manifiestan que "CUMBRES NEVADAS S.R.L." realizó parte de la cosecha sobre el inmueble objeto de la presente litis correspondiente a la zafra 2024 y; de lo expresado por la firma "GREEN TRADE SAS" en cuanto a la plena vigencia del Contrato de Arrendamiento según hechos materiales descrito por la misma (pago del arriendo y la posesión de los inmuebles); para ésta Jurisdicente, es evidente que para que la litis esté correctamente constituida y para que la futura sentencia que pueda dictarse recaiga en un proceso donde participaron todos los sujetos que integran la relación

jurídica sustancial, el presente proceso sea integrado con la razón social "GREEN TRADE SAS" ,en calidad de sujeto pasivo".

Corrido el traslado pertinente, en fecha 21/08/2024 contesta el apoderado de la demandada Cumbres Nevadas SRL, solicitando se rechace el recurso de apelación deducido, con costas, por los motivos que allí menciona.

Planteado en estos términos el *thema decidendum*, este Tribunal estima que las críticas esgrimidas cumplen con los recaudos necesarios para ser considerados sostén del recurso en análisis, por lo que corresponde entrar a su análisis.

El asunto traído a conocimiento de esta Alzada consiste pues en determinar si resulta correcto el criterio del órgano jurisdiccional actuante -cuestionado por el apelante- en cuanto ordena integrar la Litis con la firma Green Trade S.A.S. en condición de codemandada.

Examinando esta cuestión, advertimos que en la providencia impugnada dictada en fecha 26/07/2024 se adopta dicha decisión, considerando que, de los términos de la demanda resulta evidente la necesidad de ordenar la integración de la litis, conforme lo establecido en el art. 53 CPCCT, con la citación y traslado de la razón social Green Trade S.A.S., cuya intervención como codemandada resulta necesaria, so pena de no poder dictarse útilmente una eventual sentencia respecto a la pretensión principal concerniente a la obligación de restituir el inmueble de la litis.

Se expresa que, a fin de no alterar la estructura esencial del proceso ni conculcar el derecho de defensa, se ordena correr traslado de la demanda y del acuerdo presentado en fecha 24/07/2024, una vez firme dicha providencia.

Para dilucidar el asunto traído a conocimiento de este Tribunal resulta necesario reseñar los antecedentes facticos relevantes del caso.

Así tenemos que en 11/06/2024 Flabia Raquel Ponce de León, Exequiel Arturo Martino Ponce de León y Leandro Salvador Martino Ponce de León presentan demanda de desalojo en contra de Cumbres Nevadas SRL, representada por el socio gerente César Abraham Amado.

Señalan que habiendo vencido el contrato de arriendo que los vinculaba con dicha entidad al finalizar la zafra del año 2022, los actores celebraron un nuevo contrato de arrendamiento sobre los inmuebles en cuestión -ubicados en San José de Buena Vista, Departamento Famaillá, con una extensión de 122 hectáreas-, con Green Trade S.A.S.

Cuentan que al iniciar trabajos la nueva arrendataria, se apersonaron en el inmueble el gerente de Cumbres Nevadas SRL y personal de esa entidad invocando una supuesta reconducción del contrato de aparcería y desde entonces ocupan el inmueble en carácter de intrusos, encontrándose realizando la cosecha 2023 en su propio beneficio, por lo que solicitan cautelar de no innovar.

Indican que el contrato con Green Trade S.A.S. no tuvo principio de ejecución atento a que no pudieron efectuar trabajos en el inmueble ni tampoco abonaron suma alguna en concepto de arriendo.

Por sentencia de fecha 14/06/2024 se concede la cautelar de No Innovar requerida, ordenando a la razón social Cumbres Nevadas SRL se abstenga de realizar cualquier acto que altere el estado de hecho y de derecho existente en el inmueble de la Litis.

En fecha 18/06/2024 se presenta Cumbres Nevadas SRL por intermedio de su apoderado, planteando incompetencia en razón del territorio y pide anticautelar alegando la existencia de un nuevo contrato de arriendo acordado de manera verbal, contando con recibos de pago como principio de prueba por escrito.

Por decreto de fecha 18/06/2024 se dispone convocar a las partes a una audiencia de avenimiento, advirtiendo la existencia de un posible perjuicio económico, atento a lo manifestado por las mismas en sus respectivas presentaciones y la documentación acompañada.

En fecha 26/06/2024 se lleva a cabo la audiencia ordenada por providencia del 18/06/2024, haciéndose constar en el acta respectiva, que las partes (los actores Flabia Raquel Ponce de León, Exequiel Arturo Martino Ponce de León y Leandro Salvador Martino Ponce de León por un lado y el socio gerente de Cumbres Nevadas SRL por el otro) exponen que se encuentran en tratativas para

llegar a un acuerdo, tanto en lo relativo al cumplimiento de la medida cautelar dictada, como a la pretensión que constituye el objeto de la acción principal.

Allí se dispone pasar a un cuarto intermedio, fijándose nueva fecha para continuar dicha audiencia en fecha 04/07/2024.

Por decreto de fecha 26/06/2024 se dispone rechazar los planteos de incompetencia y anticautelar formulados por Cumbres Nevadas SRL y se decide, teniendo en cuenta lo manifestado por las partes notificar a la firma Green Trade S.A.S. la sentencia de fecha 14/06/2024, debiendo dicha firma abstenerse de realizar cualquier acción en el inmueble de la Litis.

En fecha 03/07/2024 se presenta Federico José Torres Linares, como apoderado de Green Trade S.A.S., en carácter de tercero interesado (arts. 48, 51 y ccdtes CPCCT) e interpone revocatoria con apelación en subsidio en contra el punto tercero del decreto del 26/06/2023 y pide suspensión de la audiencia de fecha 04/07/2024.

Alega la plena vigencia del contrato de arrendamiento celebrado con los actores en fecha 05/09/2023, asegurando que le fue entregada la posesión del inmueble de la litis y que se encuentra abonado el primer año de arriendo, conforme recibo de pago otorgado en el propio contrato.

En decreto de fecha 03/07/2024 se expresa: "Atento a las constancias de autos, en virtud de que la presente causa se encuentra en el marco de la continuación de la Audiencia de Avenimiento, en cumplimiento de la medida cautelar de No Innovar dispuesta mediante sentencia de fecha 14/06/2024, no encontrándose aun trabada la Litis", se dispone reservar la decisión respecto a la intervención de tercero legitimado, se rechaza la revocatoria con apelación en subsidio deducida en contra del punto tercero del proveído de fecha 26/06/2024 y se desestima el pedido de suspensión de audiencia fijada para el día 04/07/2024, sin perjuicio de ello se dispone notificar a la firma Green Trade SAS a los fines de concurrir a la audiencia en cuestión, a los efectos de hacer valer sus derechos si correspondiere."

En fecha 04/07/2024 se lleva a cabo la audiencia fijada por decreto de 26/06/2024, donde en el acta respectiva se hace constar que las partes (los actores, Cumbres Nevadas SRL y Green Trade SAS) no arribaron a un acuerdo.

En la misma fecha, los actores y el socio gerente de Cumbres Nevadas SRL presentan escrito donde expresan puntos de acuerdo sobre la cuestión planteada.

En fecha 26/07/2024 se dicta el proveído en recurso, en el que se dispone: "Atento a las constancias de autos, en especial actuaciones obrantes en incidente de medida de no innovar donde surge que la firma "Green Trade S.A.S." actúa con la representación del Dr. Ezequiel Ramiro Isas Pedraza, escrito presentado en fecha 15/07/2024 y de acuerdo a lo establecido por el Art. 53 del C.P.C.C. T., se ordena la integración de la litis con la firma "Green Trade S.A.S ", en calidad de codemandado.

En efecto, considerando también los términos de la demanda, resulta evidente la necesidad de ordenar la integración de la litis de autos con la citación y traslado a la razón social "Green Tradde S.A.S.", cuya intervención como parte codemandada resulta necesaria, so pena de no poder dictarse útilmente una eventual sentencia respecto a la pretensión principal, concerniente a la existencia o no de la obligación de restituir el inmueble objeto de la litis.

En consecuencia, a fin de no alterar la estructura esencial de proceso, ni conculcar el derecho de defensa, firme la presente providencia, procédase a correr traslado de la demanda y del acuerdo presentado por las partes en fecha 24/07/2024.

Por lo arriba proveído: Déjese sin efecto lo ordenado en el apartado V° del proveído de fecha 05 de julio del 2.024.

De la confrontación de las constancias de autos, en especial el decreto impugnado y las presentaciones y documental presentadas por las partes intervinientes, se aprecia que el recurso de apelación intentado no puede prosperar.

Es que, como lo explica la Aquo en el proveído impugnado, la citación en autos de la razón social Green Trade S.A.S. resulta de evidente necesidad para poder dictar sentencia útil, en los términos del art.53 CPCCT.

Esto es así por cuanto la pretensión esgrimida en la demanda de desalojo introducida en estas actuaciones, implica determinar si la actora tiene derecho a reclamar la restitución del uso y goce del inmueble de la litis, con relación a quienes carecen de derecho a mantenerse en su ocupación (art.490 procesal).

Y precisamente en autos la parte actora en su demanda reclama a la razón social Cumbres Nevadas SRL la entrega del bien raíz de su propiedad invocando su condición de intruso, al mantenerse sin derecho en la ocupación del inmueble y explotando de sus frutos, luego de vencido el contrato de arrendamiento pactado. Menciona también que con posterioridad celebró un nuevo contrato con la empresa Green Trade S.A.S., señalando que el vínculo nunca tuvo principio de ejecución porque la arrendataria nunca abonó el alquiler pactado, agregando a ello que la actora en presentación de 24/07/2024 -efectuado en incidente de Medida de No Innovar, manifiesta que rescindió por carta documento de fecha 13/06/2014 (cuya copia adjunta) el contrato de arriendo celebrado con dicha sociedad por los motivos precitados.

Por otra parte, en las presentaciones efectuadas y documental acompañada por Cumbres Nevadas SRL (Acta de Constatación Notarial n°432 del 13/09/2023, denuncia policial de fecha 11/06/2024, acta policial de intervención e inspección ocular del 15/06/2024 y Acta de Constatación Notarial N°244 del 11/06/2024), sumado a los puntos de acuerdo arribado por los actores con esa entidad en fecha 04/07/2024, se desprende que Green Trade S.A.S. realizó la cosecha de parte de los cultivos existentes en los predios reclamados, situación de la que surge la posibilidad de que dicha razón social se encuentre ocupando el inmueble cuya restitución se pretende y con ello puede resultar alcanzada por los efectos de la sentencia que resuelva la cuestión propuesta (art. 503 procesal). De allí resulta manifiesta la necesidad de convocarla para darle la posibilidad de que ejerza su derecho de defensa, como se decide en el pronunciamiento apelado.

A partir de dicha citación, tendrá la posibilidad de hacer valer los derechos que invoca en las presentaciones efectuadas en autos, preservando su derecho de defensa en juicio.

Cabe poner de manifiesto que encontrándose facultado el Magistrado actuante a integrar la litis como lo hizo en la providencia en crisis, por expresa disposición legal (art. 53 procesal) y configurándose los supuestos previstos en dicha norma, la decisión de correrle traslado de la demanda luce ajustada a derecho, de acuerdo a lo preceptuado en el art. 54 procesal.

No se advierte de tal manera la violación de los principios de congruencia, seguridad jurídica y debido proceso alegada por la recurrente, al surgir de la propia demanda la necesidad de correrle traslado de la demanda, sin perjuicio de lo cual el Juez se encuentra habilitado a citarla e integrarla a la litis, al haber advertido que la sentencia a dictarse en autos pudiera alcanzarla.

Tampoco surge afectación de la estructura esencial del proceso al permitirse la ampliación de la demanda fuera de su oportunidad legal, toda vez que aún no se encuentra trabada la litis, en tanto se encuentra tramitando un avenimiento de las partes dispuesto en el marco de una medida cautelar de No Innovar ordenada en este proceso (art. 132 procesal), sin haberse impreso aún el tramite pertinente al escrito de demanda (art.466 procesal). No obstante lo cual es dable reiterar que la facultad jurisdiccional prevista en el art. 53 procesal puede ser ejercida oficiosamente hasta después de decretada la apertura a pruebas inclusive.

Al respecto la jurisprudencia ha expresado: “De conformidad a lo dispuesto por el art. 92 del CPCC (actual art.53 ley 9531), la integración de litis puede y debe ser dispuesta aún de oficio, a fin de asegurar el dictado de una sentencia útil. El magistrado debe velar por el cumplimiento de las formas del debido proceso y la correcta integración de la litis, independiente de las presentaciones formuladas por las partes. La omisión de citar a todos los interesados afecta la estructura esencial del procedimiento, acarreando la nulidad de lo actuado (el subrayado nos pertenece). Es así que el sentenciante, debe aplicar el derecho con prescindencia del encuadre legal dado por las partes, otorgando a la relación sustancial la calificación que le correspondía, fijando la norma legal que consideraba aplicable al caso e integrando la litis con todos los interesados en la relación sustancial (art.34 del CPCC). Incumbe al órgano jurisdiccional - de oficio o a petición de parte - disponer las diligencias necesarias para evitar nulidades o, en su caso, declarar aquéllas que, consumadas, resultan insanables e invalidas (arg. arts. 30, 37, 165, 166 y cc. del CPCC). Lo atinente a la legitimación de las partes es cuestión que el órgano jurisdiccional debe verificar aún de oficio, pues conlleva la exigencia de que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad (cf. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo-Perrot, Bs.As. 1990, T 1, n°80). El examen de este

requisito se impone a los jueces aún de oficio, por cuanto la falta de tal presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda o de la defensa, en su caso (cfr. CSJT, sent. N°859 del 15/10/2001). (CCCC, Sala 2, CJCapital, Sent. n°1 del 02/02/2022).

La sentencia a dictarse sin la concurrencia de quien se ha indicado en la contestación de demanda como legitimado pasivo, no habrá de ser útil sino estéril al no permitir desentrañar la verdad jurídica material, que es el fin primordial del proceso, a las que deben propender las partes y el juez para que la misma no resulte hueca de contenido. "Procede la integración de la litis en los casos en que - sea por mandato de la ley o por la necesidad de asegurar en la sentencia un resultado útil, comprensivo de todos los particulares, coobligados, comunes o cointerésados en una situación única e inescindible- la figura litis-consorcial se impone como el único procedimiento idóneo que evita una decisión que en lo que respecta a sus efectos (por la fuerza subjetiva vinculan te de la cosa juzgada), sea estéril o, prácticamente, de imposible realización (C1aCC La Plata, Sala II, Septiembre 21 1971)". Ed 39-515. (CCCC, Sala 2, CJCapital, Sent. n° 226 del 28/06/1994).

En cuanto a los agravios relativos a la inoponibilidad del acuerdo arribado por los actores con Cumbres Nevadas SRL y a la aplicación de la doctrina de los actos propios a la accionante por el comportamiento contradictorio asumido en autos, no resultan idóneos para impugnar la decisión apelada de citarla a ejercer sus derechos y correrle traslado de la demanda, pudiendo efectuar tales articulaciones en oportunidad de contestar la pretensión esgrimida por la parte actora.

Por lo expuesto, corresponde rechazar la apelación impetrada y confirmar la decisión de integrar la Litis con la recurrente Green Trade S.A.S. arribada en el decreto de fecha 26/07/2024, la que se concretará conforme lo dispuesto en dicha providencia una vez firme la misma, cuando se ordene correr traslado de la demanda, de conformidad a lo normado en arts. 466, 495, 496 y ccdtes CPCCT, sin perder de vista tampoco lo dispuesto en el art. 3 inc. 7 de la ley 7844.

En cuanto a las costas en esta instancia, se imponen a la recurrente vencida, atento al resultado a que se arriba (art. 62 procesal).

Por ello, se

RESUELVE:

I).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación en subsidio interpuesto en fecha 05/08/2024 por el apoderado de Green Trade S.A.S. y **CONFIRMAR** en consecuencia la resolución atacada de fecha 26 de Julio de 2.024, conforme se considera.

II).- COSTAS: en esta instancia, se imponen a la recurrente vencida, según se considera.

III).- HONORARIOS: oportunamente.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR EL ACTUARIO FIRMANTE EN LA CIUDAD DE CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DEL ACTUARIO

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE: DRA. ANA CAROLINA CANO - DR. ROBERTO R. SANTANA ALVARADO (VOCALES). PROC. MIGUEL EDUARDO CRUZ (SECRETARIO).

Actuación firmada en fecha 21/10/2024

Certificado digital:
CN=CRUZ Miguel Eduardo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225562416

Certificado digital:
CN=CANO Ana Carolina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27221275506

Certificado digital:
CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

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