Expediente: **375/16**
Carátula: **VALDEZ INES DEL VALLE C/ LAZARTE MARTIN Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. - SALA I**
Tipo Actuación: **RECURSO**
Fecha Depósito: **28/07/2023 - 04:46**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20284963211 - VALDEZ, INES DEL VALLE-ACTOR
90000000000 - RASGUIDO, LUISINA-DEMANDADO
20226113216 - LAZARTE, MARTIN-DEMANDADO
20226113216 - VALDEZ, MARIA BERTA-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

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

ACTUACIONES N°: 375/16

H20451425611

SENT. N°: 68 - AÑO: 2023.

JUICIO: VALDEZ INES DEL VALLE c/ LAZARTE MARTIN Y OTRO s/ DESALOJO - EXPTE. N° 375/16. Ingresó el 31/05/2023. (Juzgado de Doc. y Loc. de la IIIª Nom. - C.J.C.).

CONCEPCION, 27 de julio de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 26/04/2023 por María Berta Valdez, en contra de la Sentencia 17/04/2023, y

CONSIDERANDO:

Viene a conocimiento y resolución de este Tribunal de Alzada el Recurso de Apelación deducido por María Berta Valdez, con el patrocinio del letrado Daniel Eduardo Medina en contra de la sentencia de fecha 17/4/2023 dictada por el Sr. Juez Civil en Documentos y Locaciones de la IIIª nominación, en, que resolvió no hacer lugar al pedido de intervención voluntaria como tercera interesada, interpuesto por María Berta Valdez en fecha 27/12/2019.

El recurso fue concedido en fecha 04/05/2023, elevándose los presentes autos en fecha 31/05/2023.

La expresión de agravios de la recurrente de fecha 04/05/2023, que en lo sustancial expresa que, le agravia la decisión del Aquo que deniega su intervención en el proceso y que dice que si bien probó con el acta de nacimiento que es hija de José Enrique Valdez y hermana de la accionante, no estaría en condiciones o no se encontraría legitimada para peticionar la presente intervención, ya que al invocar la posesión - debió además probar como un modo de ese ejercicio posesorio, que se

encontraba ocupando el inmueble de esta Litis al momentos de las notificaciones y medidas practicadas en virtud del art. 423 y 424.

Entiende que la valoración es arbitraria y parcial de la documental arrimada, ya que en otro párrafo SS reconoce y tiene por cierto que ella manifestó y probó ser heredera del titular registral del inmueble objeto de Litis y que esta calidad estaba acreditada con el acta de nacimiento aportada, lo que además no fue opuesto ni controvertido por la accionante Inés del Valle Valdez. Y que por ello le agravia el fundamento resolutivo basado en la falta de prueba de la posesión u ocupación del inmueble, que atenta contra la sana crítica racional que debe imperar en el análisis y el razonamiento deviene en un verdadero absurdo, ya que como es sabido el sucesor universal no requiere de la tradición de los bienes sucesorios para adquirir el dominio de los mismos, pues ya tiene la posesión por disposición de la ley y en virtud de ello puede tomar posesión material de los bienes hereditarios por autoridad propia, sin necesidad de formalidad alguna, ni de autorización judicial ni de declaratoria de herederos, o cualquier auto aprobatorio de herencia, ya que el heredero posee aunque no tenga la cosa y posee aun cuando ni siquiera haya manifestado la intención de poseer. Considera que no estaba obligada a probar tal posesión al ser una de las herederas forzosas del propietario origina José Enrique Valdez fallecido. De modo que solo está ejerciendo idénticos derechos que los correspondientes al causante. Cita antecedentes jurisprudenciales de la CSJT y la Cám. Civil en Doc. y Loc. Sala 3, en apoyo de su postura.

Se agravia también ante el fundamento que dice que la sentencia de desalojo no le afectaría en modo alguno, toda vez que no acreditó ser ocupante. Arguye que este razonamiento es equivocado ya que la eventual sentencia desfavorable a dictarse en el presente proceso claramente violenta sus derechos, al afectarse sus derechos hereditarios en cuanto a la propiedad objeto del presente proceso, la cual aun se encuentra en estado de indivisión, ergo si se expulsa a su hija y su familia quien convive con esta en el inmueble, claramente hay una afectación grave y manifiesta de derechos, quien solicita ser escuchada, pero que sin embargo se pretende que una vez dictada la sentencia, sin su intervención y en otro proceso se hagan valer sus derechos, cuando se podría resolver en este mismo proceso, otorgándosele oportuna y temporal intervención. Cita jurisprudencia.

Por las razones expuestas y probadas en las mismas constancias de autos solicita se haga lugar al recurso de apelación interpuesto con costas.

En fecha 19/05/2023 contesta traslado la parte actora, oponiéndose a que se le otorgue intervención como tercera interesada, por los argumento que allí expone, a los cuales nos remitimos en honor a la brevedad.

Una vez recepcionados estos autos por ante esta Alzada, se llaman autos para sentencia mediante proveído de fecha 01/06/2023, quedando así los autos en estado de dictar sentencia.

De manera preliminar corresponde señalar que el memorial presentado cumple mínimamente con los recaudos necesarios para ser considerado sostén del recurso, por lo que, de acuerdo con el criterio amplio favorable al apelante, adoptado reiteradamente por este Tribunal, como medio de preservar el derecho de defensa en juicio se habrá de analizar el mismo.

De los términos del memorial de agravios surge que el apelante se alza contra la sentencia de primera instancia por entender que la sentenciante A quo yerra en su posición al denegar su intervención como tercera interesada en los presentes autos, por lo que, el *tema decidendum* se circunscribe a verificar si en este punto el fallo resulta ajustado a derecho o bien debe revocarse.

De las constancias del expediente traído a conocimiento y resolución de esta Alzada surge que este proceso es iniciado por la Sra. Inés del Valle Valdez, en carácter de heredera del Sr. Valdez José Enrique, quien en vida fue su padre, que se encuentra fallecido desde el 19/01/2011 (acompaña declaratoria de herederos de los autos caratulados “VALDEZ JOSE ENRIQUE S/SUCESION” EXPTE N°243/13” quien promueve demanda de desalojo y solicita desocupación inmediata, en contra de los Sres. Alberto Martín Lazarte y Luisina María Rasguido, ambos con domicilio en Pasaje José Hernández 1225 de la ciudad de Monteros y contra cualquier otro ocupante que hubieren el inmueble ubicado en la mencionada dirección por cuanto lo alquiló en forma verbal a la señora Luisina Rasguido y nunca cumplió con el pago del alquiler.

Expresa que en virtud del art 2324 del CCCN puede ejercer los actos conservatorios y medidas urgentes para la conservación de los bienes indivisos del acervo hereditario. Acompaña copia certificada de escritura pública donde consta que el inmueble pertenecía a su padre, N°319 de fecha 10/04/1967 otorgada por el EP. Domingo Minniti.

Que en fecha 11/12/2017 se tiene por presentada a la actora antes mencionada, correr traslado de la demanda a la parte accionada, para que conteste en el plazo de seis días debiendo oponer excepciones que tuviere dentro de los tres primeros días. Asimismo ordenó se realizara la notificación en el domicilio del demandado como así también la constatación prevista por el art. 423 y 424 procesal, haciendo saber a los subinquilinos y ocupantes la existencia del presente juicio para que ejerzan los derechos que estimaren tener en el plazo de seis días y se les hará saber que la sentencia surtirá efectos contra todos por igual.

Que en fecha 28/03/2018 se lleva adelante la constatación prevista en los art. 423 y 424 procesal. Se deja constancia del acto, que glosa en los presentes autos agregada en fecha 14/04/2023 - digitalización de actuaciones pág. 37- que a continuación se transcribe “Atiende una persona que se identifica como Vega Raúl Agustín DNI 30.177.571 siendo hs. 11:00 y no oponiéndose a la presente medida judicial, dice que ocupa el inmueble en carácter de propietario, junto a su esposa la Sra. Luisina María Rasguido y sus dos hijas menores, () que en el mismo inmueble vive la Sra. Daiana Estefanía Tello DNI 36.231.672 junto a su hija de dos años de edad en calidad de préstamo momentáneo de parte de una de las herederas de nombre María Marta Valdez. Sin más datos para aportar se da por terminado el presente acto.”

En fecha 27/12/2019 (fs. 98/102 del expediente físico, cuyas copias fueron digitalizadas en fecha 14/04/2023) se presenta MARIA BERTA VALDEZ, DNI 10.713.895, argentina, mayor de edad, con domicilio en calle José Hernández N° 1225, B° San Antonio de la ciudad de Monteros, con el patrocinio letrado del Dr. DANIEL EDUARDO MEDINA constituyendo domicilio digital N° 20226113216, solicitando la intervención voluntaria como tercera interesada en el presente proceso.

Fundamenta su petición expresando que tomó conocimiento del proceso incoado por su hermana Inés del Valle Valdéz en contra del demandado Martín Lazarte, ex concubino de su hija, la codemandada Luisina María Rasgido.-

Relata que el día 20/12/2019 encontró en el patio de su domicilio la cédula N° 1613 mediante la cual se citaba al demandado Lazarte a una audiencia, por lo que encomendó a su abogado patrocinante la compulsa del expediente a fin de conocer sobre que el juicio de marras y los sujetos pasivos del mismo.-

Sostiene que de la lectura del expediente surge que la demanda fue notificada solamente a dos de las personas que residen en el inmueble, habiéndose omitido notificar a su parte ya que ella ejerce la posesión del inmueble.

Dice que en el ítems III de la demanda titulado “Hechos” la accionante Inés Valdez manifiesta que el inmueble le perteneció al Sr. José Enrique Valdez, quien es su padre y también el de la accionante. Acompaña copias de actas de nacimiento y defunción debidamente certificadas, a fin de acreditar que es hija del causante José E. Valdez y hermana de la demandante.

Que la sentencia traída a estudio resuelve en fecha 17/04/2023 “NO HACER LUGAR al pedido de intervención voluntaria como tercera interesada, interpuesto por MARIA BERTA VALDEZ en fecha 27/12/2019 (fs. 98/102 del expediente físico), por las razones que se consideran”.

La intervención de terceros tiene lugar cuando, durante el desarrollo del proceso, y sea en forma espontánea o provocada, se incorporan a él personas distintas a las partes originarias, con el objeto de hacer valer derechos o intereses propios, vinculados a la causa o al objeto de la pretensión (Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán; Marcelo Bourguignon - Juan Carlos Peral; T IA, pág. 339).-

El art. 48 del NCPCC dispone: “Podrán intervenir en un juicio pendiente en calidad de parte, cualquiera fuera la etapa o la instancia en que éste se encontrara, quien: 1- Acredite sumariamente que la sentencia pudiese afectar su interés propio. 2 -Según las normas del derecho sustancial, hubiese estado legitimado para demandar o ser demandado en el juicio”-

El art. 49 del NCPCC expresa: “En el caso del inciso primero del artículo anterior, la actuación del interviniente será accesoria y subordinada a la parte a quien apoyase, no pudiendo alegar ni probar lo que estuviera prohibido a ésta. En el caso del inciso segundo del mismo artículo, el interviniente actuará como litis consorte de la parte principal y tendrá sus mismas facultades procesales”.-

La intervención de sujetos en un proceso donde no han sido partes originarias se justifica por la incidencia que puede tener la sentencia en ese proceso ajeno.

La acción de desalojo de carácter personal tiene como fin único y exclusivo restituir la tenencia del bien a quien se considera con derecho a él. El proceso se centra exclusivamente en la obligación exigible de restituir un inmueble determinado, quedando centrado el tema a decidir a ese limitado objeto.

En el caso bajo examen, se ha presentado María Berta Valdez invocando el carácter de tercera, quien no es destinataria del efecto directo de la sentencia de desalojo a dictarse en tanto que no es demandada, solicitando intervención como tercera, en tanto que pretende no se haga lugar al desalojo pretendido por la actora por cuanto alega ser legítima propietaria y poseedora del inmueble de litis, expresando además que es hermana de la actora y coheredera en el sucesorio de su padre José Enrique Valdez, por lo que la actora se encuentra impedida de demandar por desalojo a quienes conforman el grupo familiar de otra coheredera (Hija y nietas). En ese contexto procesal, lo que pretende la tercera tiene una vinculación directa con un futuro e hipotético perjuicio que le pudiere irrogar el resultado del presente juicio en razón de su carácter de coheredera directa del causante al igual que su hermana actora en estos autos.-

Considerada la cuestión desde esta perspectiva, y particularmente teniendo en cuenta que el art. 503 NCPC establece que la sentencia a dictarse en este proceso se hará efectiva contra todos los ocupantes del inmueble hayan o no tenido participación en el litigio. En ese marco y en razón de las particularidades del caso el Tribunal considera pertinente dar primacía a la intervención como tercero solicitada, por lo que le corresponde revocar la sentencia en ésta cuestión.

Las costas se imponen por su orden en razón de las particularidades del caso.

Por los motivos expuestos, el recurso intentado debe prosperar, por lo que cabe revocar la sentencia de primera instancia en todas sus partes y dictarse sus sustitutiva de la manera siguiente: Hacer lugar al pedido de intervención voluntaria como tercera interesada, interpuesto por MARIA BERTA VALDEZ en fecha 27/12/2019 (fs. 98/102 del expediente físico), por las razones que se consideran. Las costas se impones por su orden.

Costas: En cuanto a las costas de esta instancia: atento al resultado arribado, se imponen a las mismas por su orden (art. 62 NCPCC).

Por todo ello, se:

RESUELVE:

I°) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 26/04/2023 por María Berta Valdez, en consecuencia, **REVOCAR** la Sentencia N°34 de fecha 17/04/2023, conforme lo considerado dictándose su sustitutiva: **I) HACER LUGAR** al pedido de intervención voluntaria como tercera interesada, interpuesto por MARIA BERTA VALDEZ en fecha 27/12/2019 (fs. 98/102 del expediente físico), por las razones que se consideran. **II) COSTAS,** según lo considerado. **III) HONORARIOS,** oportunamente. .

II°) COSTAS: como se consideran.

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. MARIA CECILIA MENENDEZ - DR. ROBERTO R. SANTANA ALVARADO (VOCALES). ANTE MI: PROC. MIGUEL EDUARDO CRUZ (SECRETARIO).

Actuación firmada en fecha 27/07/2023

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

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

Certificado digital:
CN=MENENDEZ María Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

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