

Expediente: **131/23**

Carátula: **DIAZ SEGUNDO FERNANDO C/ DIAZ DOMINGO DEMETRIO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **23/08/2025 - 00:00**

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

27210744067 - *DIAZ, SEGUNDO FERNANDO-ACTOR*

30675428081830 - *DIRECCION DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y FAMILIA, -INTERVENCION COMPLEMENTARIA*

20142259541 - *HIJOS DE SALVADOR S.R.L., -TERCERO*

20080973226 - *CACERES, ARMANDO RENE-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *DIAZ, DOMINGO DEMETRIO-DEMANDADO*

JUICIO: DIAZ SEGUNDO FERNANDO c/ DIAZ DOMINGO DEMETRIO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 131/23 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 131/23



H104118659995

JUICIO: DIAZ SEGUNDO FERNANDO c/ DIAZ DOMINGO DEMETRIO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 131/23

San Miguel de Tucumán, 22 de agosto de 2025

SENTENCIA N° 168

Y VISTO:

El recurso de apelación en subsidio concedido en autos a la tercera **Hijos de Salvador SRL** contra la providencia de fecha 12 / 02 / 25 que reza: "**...I) Téngase al compareciente por presentado, con domicilio legal constituido, desele intervención de ley. II) Que se presenta la firma Hijos de Salvador SRL. y deduce incidente de nulidad del acuerdo de mediación de fecha 20/03/2023 por resultar inoponible a su persona, y de todos los actos posteriores que sean su consecuencia. Sostiene que se alteró la estructura esencial del proceso al no ser citada a ejercer su derecho de defensa y de propiedad que detenta en virtud del contrato de cesión de acciones y derechos posesorios celebrado en el año 2015 con el accionado, Díaz Domingo Demetrio. Ofrece pruebas. Ahora bien, el caso de autos se trata de la ejecución de un convenio de**

mediación arribado entre las partes, Díaz Segundo Fernando y Díaz Domingo Demetrio, donde en su cláusula primera el requerido reconoce haber suscripto un contrato de tenencia precaria con el requirente y que el inmueble integra el acervo hereditario del sucesorio caratulado "SUCESIÓN DÍAZ ZOILO DE JESÚS, DÍAZ SEGUNDO FERNANDO, DÍAZ JOSEFA DEMETRIA S/SUCESIÓN", EXPTE.N°1292/16. Acuerdo que tiene fuerza ejecutiva conforme lo normado por el art. 16 de la Ley N°7844, y que conforme surge de las constancias de la causa, ya se encuentra ejecutado al haberse puesto a la parte actora en posesión del inmueble objeto del litigio, de acuerdo a lo informado por el Sr. Juez de Paz de Ranchillos en acta de fecha 15/01/2025. La situación expuesta por la nuldicente no fue denunciada por las partes, habiéndose tramitado la causa conforme a las constancias obrantes en la misma. Por lo expuesto considera la proveyente que el incidente de nulidad deducido no puede prosperar, al no existir vicio procesal alguno que justifique su declaración. Sabido es que la nulidad procede contra las desviaciones que los actos procesales padecen durante el curso de una instancia (Palacio -Derecho Proc.Civil -Tomo IV. Pág.164). En efecto y atento al estado procesal de autos, el incidente deducido no resulta la vía idónea para obtener la nulidad de la presente causa, por lo que se rechaza in límine (art.222 del CPCC); debiendo el presentante ocurrir por la vía y forma que corresponda..." y ;

CONSIDERANDO

Que con fecha 21 / 02 / 25 el representante legal de la tercera **Hijos de Salvador SRL** plantea revocatoria con apelación en subsidio contra el decreto reseñado señalando que el mismo es arbitrario y violatorio de derechos fundamentales. Denuncia la existencia de una nulidad procesal absoluta por alteración de la estructura esencial del proceso ya que no se citó ni dio participación al tercero titular de derechos posesorios acreditados sobre el inmueble objeto del juicio. Expresa que acompañó prueba documental fehaciente, como la cesión de derechos posesorios con firma certificada por escribano, otorgada con anterioridad por el demandado, lo que demuestra que el inmueble ya había sido transmitido a un tercero por título oneroso. Afirma que el rechazo del incidente omite valorar prueba esencial y soslaya que el acuerdo de mediación celebrado por las partes es inoponible a terceros, máxime cuando ambas partes conocían que el demandado no era el poseedor del inmueble. Adjunta causas penales iniciadas en 2016 que ordenaban la restitución de la posesión al tercero no citado, lo que evidencia el carácter fraudulento del acuerdo. Esta omisión afecta su derecho de defensa, el principio de bilateralidad y la tutela judicial efectiva, garantizados por los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional. Argumenta que el acuerdo cuestionado se fundó en declaraciones falsas, como la supuesta existencia de un juicio sucesorio (Expte. 1292/16) y la calidad de único heredero del actor, sin que existan constancias en el sistema judicial ni prueba documental alguna que acredite lo afirmado. Tampoco se probó que el inmueble forme parte de un acervo hereditario inexistente. De este modo, se evidencia la inexistencia del objeto del acto jurídico y se configura un fraude procesal, con participación de los abogados patrocinantes de las partes que consintieron y ejecutaron un convenio con contenido objetivamente falso. Expresa que el artículo 281 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que un acto jurídico es inválido cuando su objeto es imposible, ilícito o contrario al orden público. Agrega que la omisión de la citación del verdadero poseedor vulnera las reglas procesales, el derecho a ser oído, la buena fe y la búsqueda de la verdad objetiva. Insiste que el proceso se estructuró en fraude a derechos de un tercero debidamente acreditado y que esta nulidad no solo es procedente, sino que debe ser declarada de oficio conforme al artículo 225 del CPCC de Tucumán. Invoca jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Fallos 312:287 y 306:295), que establece que la cosa juzgada no puede oponerse a terceros no citados. Cita la Sentencia N° 1486 del 24/11/2023 de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán ("Suc. Chavarría Pablo y otros c/ López Susana Antonia s/ Desalojo"), donde se declaró la nulidad de un proceso por la omisión de notificación a partes con interés directo, afectando su derecho de defensa y configurando fraude procesal. Argumenta que la falta de citación del verdadero titular de los derechos posesorios constituye una violación a la debida integración de la relación jurídica procesal, lo cual vicia el procedimiento en su raíz y lo torna insalvable. Según doctrina y jurisprudencia, esta omisión equivale a una nulidad absoluta y manifiesta. Agrega que el

principio de relatividad de la cosa juzgada impide extender los efectos del acuerdo a quien no fue parte del mismo y que la resolución impugnada frustra la finalidad del derecho procesal, que no es la formalidad vacía sino la resolución justa del conflicto, garantizando el debido proceso. La justicia lenta o que encubre fraudes se convierte en cómplice. Solicita que se revoque el proveído cuestionado, se admita el incidente de nulidad planteado y subsidiariamente, se conceda la apelación interpuesta, con costas a la parte contraria.

Con fecha 25 de febrero de 2025 el Juzgado decretó : *"...Proveyendo lo pertinente al escrito con fecha de recepción 21/02/2025 presentado por el letrado Roberto Pablo José Viaña: **I**) No siendo la revocatoria articulada por la tercera presentada, Hijos de Salvador S.R.L., la vía apta para recurrir y/o invalidar la providencia dictada en fecha 12/02/2025, se rechaza por improcedente. **II**) Concédase en relación y sin efecto suspensivo el recurso de apelación deducido en subsidio (arts. 222, 772 y 774 del CPCC. Ley 9531 y modificatorias). **III**) De la expresión de agravios córrase traslado a las partes actora y demandada por el término de diez días (arts.767 del CPCC. Ley 9531 y modificatorias). Se hace constar que la presentación se encuentra incorporada en el expediente digital para su toma de conocimiento. **IV**) Habiéndose puesto en posesión de la parte actora el inmueble objeto de la litis, y no encontrándose apersonada en la causa la parte demandada, a los fines de la notificación a su persona, denuncie la presentante domicilio real de la misma..."*.

Conforme surge de autos, la actora contestó traslado en forma extemporánea, por lo que se rechazó su escrito en fecha 08 / 04 / 2025.

Con fecha 08 / 04 / 25 contestó la parte demandada apersonándose y solicitando el rechazo de los agravios vertidos y la confirmación de la sentencia recurrida con expresa imposición de costas por las razones de hecho y derecho que allí expuso y que serán consideradas al tratar cada uno de los agravios vertidos por el apelante.

En fecha 06 / 06 / 25 se expidió la sra. Fiscal de Cámara, quien reseña los actos cumplidos en la causa, analiza las normas procesales aplicables y concluye señalando en lo pertinente que a su criterio corresponde rechazar el recurso de apelación por las razones que allí desarrolló.

Al analizar la causa advertimos que :

* El 03 / 02 / 23 la parte actora presentó formulario electrónico de mediación civil, consignando como parte requerida al Sr. Domingo Demetrio Díaz.

* El 09 / 02 / 2023 el Juzgado proveyó : *"Resérvese hasta tanto finalice el trámite de la mediación"*.

* El 19 / 04 / 23 el Centro Judicial de Mediación remitió Oficio adjuntando Acuerdo de Mediación celebrado entre las partes.

* El 08 / 05 / 23 la parte actora se presentó iniciando ejecución de convenio de desocupación señalando que el accionado no dió cumplimiento con el acuerdo que celebraran en Mediación.

* El 09 / 05 / 23 el Juzgado decretó : *"...**I**) Téngase presente copia de acta con acuerdo acompañada. **II**) Téngase al compareciente por presentado y por constituido domicilio digital a los efectos legales. Désele intervención al sólo y único fin de disponer lo siguiente: para proveer lo peticionado: a) Reponga tasa de justicia de inicio (\$700) (art. 112 de la ley n°5121 y modificatorias). b) Cumpla la letrada patrocinante con tasa de justicia por apersonamiento (\$70), bono profesional (\$6.156) y aportes previsionales correspondientes (\$944) (arts. 26, 27 y 89 ley n°6059 y modificatorias). c) Asimismo, adjunte la letrada patente profesional faltante (\$2.500) (ley n°5233)..."*.

* El 17 / 11 / 2023. ante un escrito de la parte actora se proveyó : "...**I)** Ténganse presente recaudos legales y bono de movilidad acompañados. **II)** A la ejecución de convenio peticionada: previamente, líbrese oficio al Sr. Juez de Paz que corresponda, a fin de que se constituya en el inmueble ubicado en Campo "La Flor" El Ceibo, Ranchillos, Departamento Cruz Alta, y practique inspección ocular en los términos del art. 497 del CPCC. Ley 9531, a fin de constatar qué personas lo ocupan. A sus efectos autorízase el uso de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario...".

* En fecha 07 / 12 / 23 el Juzgado de Paz informó que dió cumplimiento señalando que al concurrir al inmueble fue atendido por la sra. Estefanía Janet Coronel quien permitió el acceso a la propiedad observándose que se trata de una finca de 3 ha. sembradas con caña de azúcar y en un sector de ella una vivienda de material en la que vive la sra. Coronel con su esposo Domingo Demetrio Díaz y sus cuatro hijos menores de edad.

* En fecha 26 / 12 / 23 ante un pedido de la actora, el Juzgado provee : "...Al lanzamiento solicitado: **1)** Previamente repóngase tributación fiscal que se adeudare. A sus efectos practíquese planilla fiscal por Secretaría. **2)** Dese cumplimiento con lo normado por el art.35 de la ley 5480 respecto a la letrada presentante. **3)** Atento lo informado por el Juzgado de Paz de Ranchillos respecto a la existencia de menores habitando el inmueble motivo de la litis y lo normado por el art.103 del CCCN., désele intervención a la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IIIa. Nominación, conforme turnos asignados en Resolución de fecha 15/02/2002...".

* Luego de diversas alternativas procesales, en fecha 13 / 11 / 24 la parte actora denuncia el abandono del inmueble por el demandado, solicita inspección ocular y que se lo ponga en posesión del mismo.

* El 19 / 11 / 2024 el Juzgado decretó : "...Proveyendo lo pertinente al escrito con fecha de I)recepción 13/11/2024 presentado por la parte actora: **I)** A lo peticionado: PREVIO pago de la planilla fiscal practicada por Secretaría, y cumplimiento con lo normado por el art.35 de la ley 5480 respecto a la letrada Myriam Ruth Sleiman, líbrese oficio al Sr. Juez de Paz que corresponda, a fin de que se constituya en el inmueble ubicado en Campo "La Flor" El Ceibo, Ranchillos, Departamento Cruz Alta, y proceda a constatar su estado de ocupación.En caso de encontrarse desocupado, en el mismo acto deberá poner en posesión del mismo a la parte actora, libre de ocupantes y cosas. Para su cumplimiento habilitanse días y horas necesarias. Hágase constar lo establecido por Resolución de Presidencia N° 46/13 (Circular de Superintendencia n° 27/2013), que en su punto 1° resuelve: " **DISPONER** que todas las medidas judiciales a ejecutarse por los Funcionarios de Ley y Organismos Auxiliares del Poder Judicial, ordenadas por autoridad competente, se realicen indefectiblemente con el auxilio de la fuerza pública, lo que deberá estar expresamente consignado en el acto jurisdiccional que así lo disponga". **II)** Denuncie la parte actora un teléfono de contacto conforme lo dispuesto por la Excma. Corte Suprema de Justicia en Circular de implementación Expediente Digital N°7/20 de fecha 24/06/20...".

* El 03 / 02 / 25 el Juzgado de Paz de Ranchillos adjunta Oficio diligenciado informando que el inmueble se encuentra libre de ocupantes y cosas por lo que procede a poner en posesión del mismo a la parte actora Segundo Fernando Díaz.

* El 06 / 02 / 25 se presenta el apoderado de la tercera recurrente planteando nulidad del proceso en virtud de que se alteró su estructura esencial al no ser citado, puesto que es comprador de acciones y derechos posesorios del demandado sobre el inmueble objeto de desahucio; presentación que fue rechazada por el decreto ahora recurrido.

Ahora bien, en primer lugar debemos destacar que en autos no existe demanda de desalojo puesto que la parte actora no la dedujo. Se limitó a plantear un requerimiento de mediación; mediación en la que se celebró un acuerdo en fecha 20 / 03 / 2023 entre Segundo F. Díaz y Domingo D. Díaz.

En la Cláusula Primera el requerido reconoce haber suscripto un contrato de tenencia precaria con el requirente y que el inmueble ubicado en Campo La Flor - Ranchillos, integra el acervo hereditario del sucesorio caratulado "SUCESIÓN DÍAZ ZOILO DE JESÚS, DÍAZ SEGUNDO FERNANDO, DÍAZ

JOSEFA DEMETRIA S/SUCESIÓN - EXPTE.N°1292/16".

En la Cláusula Segunda el requerido se compromete a entregar el inmueble libre de ocupantes y ocupación en el plazo de 30 días desde la firma del convenio, fijándose como plazo máximo para la entrega el 20 / 04 / 23.

En la Cláusula Sexta las partes acordaron el efecto previsto en el art. 16 de la Ley 7844 por lo que en caso de incumplimiento el convenio sería título suficiente para la ejecución, no siendo necesaria la homologación judicial.

Posteriormente, ante el incumplimiento de lo pactado, el actor Segundo Fernando Díaz inició el procedimiento de ejecución forzada de sentencia, que finalmente no se concretó ante el abandono constatado del inmueble por parte de Domingo Demetrio Díaz, ocasión en que aquel fue puesto en posesión del mismo.

Como vemos, ante la inexistencia de una demanda de desalojo, mal podría admitirse un planteo de nulidad de lo actuado en tanto que no existe proceso contencioso en el que la tercera pueda actuar defendiendo algún interés.

Tampoco se advierte en el transcurso de lo actuado en el procedimiento de ejecución de convenio algún vicio procedimental que lleve a una nulidad declarable de oficio.

Y desde otro punto de vista debemos recordar que conforme lo dispuesto en el Art. 48 del CPCyC : “*...Podrá 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. No procede la intervención de terceros en el proceso monitorio y en el juicio ejecutivo...*”, pero aquí no hay proceso pendiente pues no se dedujo demanda de desalojo y el único procedimiento instado es el de ejecución de convenio, que se cumplió al ponerse en posesión a Segundo Fernando Díaz, agotándose así la instancia. Es decir que no hay tampoco procedimiento de ejecución pendiente en el que un tercero pudiera intentar intervenir.

A ello se suma que no procede la intervención de terceros en el proceso de ejecución, conforme lo normado en el último párrafo del artículo transcrito, de modo tal que Hijos de Salvador SRL deberá hacer valer los derechos que entienda le corresponden por la vía y en la forma adecuadas y pertinentes.

Por todo ello y siendo ajustada a derecho la decisión cuestionada, corresponde rechazar la apelación interpuesta, imponiéndole las costas generadas en esta Instancia al recurrente vencido (Arts. 61 / 62 CPCC).

Por ello,

RESOLVEMOS

I) RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por la tercera **Hijos de Salvador SRL** contra la providencia de fecha 12 / 02 / 25, la que se confirma.-

II) COSTAS: las de esta instancia se imponen a la tercera apelante, atento al resultado del recurso.-

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER

CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE

Actuación firmada en fecha 22/08/2025

Certificado digital:

CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

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