

Expediente: 9141/00

Carátula: CHAVARRIA MIRTA DEL VALLE C/ FLORES CARLOS MARIO S/ DESALOJO

Unidad Judicial: JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES I

Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Fecha Depósito: 13/08/2024 - 00:00

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

900000000000 - CANO, MARIA CECILIA-POR DERECHO PROPIO

30716271648511 - CHAVARRIA, MIRTA DEL VALLE-ACTOR

27216650714 - FLORES, ROMINA CELESTE-HEREDERA DEL DEMANDADO

27216650714 - FLORES, ROBERTO CARLOS-HEREDERO DEL DEMANDADO

900000000000 - FLORES, CARLOS MARIO-DEMANDADO

27216650714 - FLORES, MARIA DEL HUERTO-HEREDERA DEL DEMANDADO

27216650714 - FLORES, SILVIA FABIANA-HEREDERA DEL DEMANDADO

900000000000 - ZOTTOLI, MARTIN-POR DERECHO PROPIO

27287219143 - KHOURI, ANDREA-POR DERECHO PROPIO

30716271648133 - DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA DE LA 1ª NOMINACION, - DEFENSOR DE MENORES

27216650714 - COMIS, ANGELICA AIDA-HEREDERA DEL DEMANDADO

27216650714 - FLORES, ZULMA CECILIA-HEREDERA DEL DEMANDADO

27216650714 - FLORES, GLADYS MARGARITA-HEREDERA DEL DEMANDADO

27216650714 - FLORES, JORGE DANIEL-HEREDERO DEL DEMANDADO

20226648381 - CITRUSVIL S.A., -TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

ACTUACIONES N°: 9141/00



H104018009365

SENTENCIA N°

JUICIO: CHAVARRIA MIRTA DEL VALLE c/ FLORES CARLOS MARIO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 9141/00

San Miguel de Tucumán, 12 de agosto de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: “CHAVARRIA MIRTA DEL VALLE c/ FLORES CARLOS MARIO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 9141/00”

CONSIDERANDO:

I.- Mediante presentación de fecha 30 de mayo de 2024 el letrado Juan V. Scandellari se presenta como apoderado de Citrusvil S.A. en mérito a la copia del poder general para juicios que acompaña y promueve demanda de tercería de dominio.

Refiere que es titular dominial del inmueble ubicado en la Ruta Provincial N° 302, L/C Barrio Alto de la Lechuza, Mat. Registral A-13559, Padrón Inmobiliario N 671570 y 673916, Matricula Catastral N° 15441BIS/8140, conforme a la escritura N° 890 del 23/12/1998; y haber tomado conocimiento de que el bien es objeto del lanzamiento ordenado en estos autos a favor de la señora Mirta del Valle Chavarría.

Manifiesta que su mandante es una parte interesada en este juicio ya que la medida ordenada tiende a la entrega del inmueble a una persona distinta del titular de dominio, lo que afecta los derechos de propiedad garantizados por el artículo 17 de la Constitución Nacional.

Pide que se le acuerde intervención y la suspensión del lanzamiento dispuesto en resguardo de los referidos derechos.

Acompaña como prueba documental a fin de acreditar la buena fe de su mandante un informe de dominio de la Matrícula A-13559 Padrón 671570, una copia de la escritura pública, un croquis de ubicación obtenido de la página web de la Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán, una impresión web de ese mismo organismo sobre los antecedentes de dominio del Padrón 673916, y finalmente dos impresiones web de la misma procedencia con una consulta de Responsable Fiscal de idéntico Padrón, y de consulta del padrón de origen.

Ofrece como prueba que se oficie al Registro Inmobiliario de Tucumán a fin de que informe quién es el titular registral de los siguientes inmuebles: Padrón N°671570 y Padrón N°673916.

Funda el derecho que le asiste en el citado artículo 17 de la Constitución Nacional; en el artículo 1941 y concordantes del Código Civil; y en los artículos 57 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán.

Corrido traslado a las partes, la actora pide su rechazo con costas, y la aplicación de sanciones pecuniarias. Dice que la presentación del tercero es tan notoriamente improcedente e infundada que demuestra con evidencia su verdadera finalidad, que no es reclamar un derecho de dominio, sino impedir el lanzamiento en connivencia y temeridad con los demandados y en detrimento de los ya reiteradamente postergados derechos de su mandante .

Destaca que la tercería de dominio no se interpone como demanda autónoma; sino que necesariamente constituye un incidente, que debe deducirse contra las partes del proceso principal. Transcribe el art. 56 y dice que Citrusvil S.A. no utilizó la vía incidental ni indicó contra quiénes dirige su planteo, dejándolo como una presentación libre y directa al juez, que no debió ser motivo de sustanciación.

En segundo lugar, sostiene que la normativa procesal (art. 55 CPCC) limita la habilitación de este remedio procesal a dos supuestos: "El tercero que resultase afectado por un embargo trabado sobre bienes de supropiedad u otra medida cautelar equivalente, o que tuviese derecho a ser pagado con preferencia al embargante". Considera que ninguno de los dos casos previstos por ley concurren en autos, donde no se han dictado medidas cautelares (embargo ni otra) susceptibles de ser levantadas por Citrusvil S.A, ni existen pagos pendientes de ninguna naturaleza; lo que habilitaba el rechazo *in limine* de la pretensión.

Por último, dice que el único fundamento que presenta el tercero es la invocación de un derecho de dominio sobre el inmueble que ocupa su mandante, lo que a su criterio evidencia la improcedencia de la vía intentada, ya que el propio interesado admite no estar incluido en los supuestos taxativos que prevé el art. 55; e invoca un supuesto derecho de dominio que debió hacer valer por la vía y forma correspondiente, es decir por la acción reivindicatoria.

Pide que se tenga en cuenta que el desalojo ordenado en autos en nada perjudicaba al tercero, ni siquiera en el hipotético supuesto de que aquel fuera efectivamente titular del derecho de dominio que invoca. Ello es así ya que, si el tercero lograra demostrar en un proceso independiente un derecho mejor que el derecho posesorio que invoca su representada (desde hace más de 20 años), la presente ejecución solo lo favorecería frente a los intrusos que actualmente ocupan sin ningún

derecho la propiedad en cuestión.

Refiere que todo lo expuesto evidencia no solo de la improcedencia total de la pretensión; sino la intencionalidad obstructiva del lanzamiento que debía llevarse a cabo con la fuerza pública el día 04/06/24.

Cita jurisprudencia y pide que se rechace el planteo, aplicándose una multa a Citrusvil S.A. y a su letrado apoderado

El 10/6/2024 los demandados se dan por notificados del planteo y no formulan manifestaciones.

En fecha 13/6/2024 se llaman los autos para resolver

II.- La tercería de dominio está regulada en el artículo 55 del Código Procesal Civil y Comercial y tiene lugar cuando un tercero que resulta afectado por un embargo trabado sobre bienes de su propiedad, deduce un incidente contra las partes principales del juicio, a fin de que se levante el embargo que considera lesivo de su derecho de propiedad.

Analizando el planteo efectuado en autos se observa que no se ha trabado ningún embargo sobre el inmueble en cuestión, por lo que la tercería de dominio no puede prosperar.

III.- Ahora bien, Citrusvil S.A. también pidió que se le permita intervenir en el juicio en resguardo de su derecho de propiedad, que a su criterio resultaría conculcado si se entrega el inmueble a la actora, por no ser la dueña del bien

La intervención de los terceros en el proceso tiene lugar en dos supuestos: cuando el tercero acredite sumariamente que la sentencia pudiese afectar un interés propio; y cuando según las normas de derecho sustancial hubiera estado legitimado para demandar o ser demandado en el juicio (art. 48). La intervención puede ser provocada o voluntaria -que sería el supuesto de autos regulado en el artículo 51 del CPCCT.

Para evaluar este punto se tiene presente que el juicio de desalojo previsto por los artículos 490 y subsiguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (en adelante CPCCT), tiene una naturaleza especial y solo admite en su seno la discusión acerca del mejor derecho al uso de la cosa. Tiende a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que está ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio, Lino, "Derecho Procesal Civil", Abeledo Perrot, Bs. As., 1.982, Tomo VII, página 77). Por eso, para que la acción de desalojo sea viable, basta que la actora acredite encontrarse en cualquiera de los casos previstos en la citada norma y que la contraparte tenga la obligación de restituir la cosa, cualquiera sea su causa. Por lo tanto, debe existir por parte de los actores un derecho personal a exigir a la demandada la devolución de la cosa, aunque no tenga el derecho real oponible erga omnes, de someter la cosa a su disposición.

En efecto, en el juicio de desalojo quedan excluidas las cuestiones indirectamente vinculadas al objeto del proceso pero que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa siendo ajeno a su órbita, cuestiones que lleven a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias (Salgado, Alí J., Locación, Comodato y Desalojo, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2019, págs. 285).

Por lo expuesto, tampoco resulta posible acordar intervención en carácter de tercero a Citrusvil S.A. ya que esta empresa pretende hacer valer su derecho real de dominio y ello es ajeno al objeto del juicio.

En sentido coincidente se ha dicho que: “Reiteradamente ha expresado esta Cámara que el carácter de proceso especial del juicio de desalojo impide ampliar el marco del objeto litigioso que sólo está destinado a declarar si el accionado está o no obligado a la restitución de la tenencia —u ocupación inmediata— de una cosa. Infinitades de veces se ha dicho que el artículo 525 de la ley de rito es una muestra palmaria de ello. Con esa inteligencia, se advierte que el tercero interviniente que se presenta en esta instancia pretende, justamente, introducir una cuestión posesoria o petitoria en el seno de un desalojo que, indudablemente no es apto para albergar ese tipo de discusión, sea que la intenten las partes o un tercero. A la hora de las elucubraciones teóricas, sí podría pensarse en el supuesto en que el demandado hiciese uso de la denominada *laudatio auctoris* o *nominatio auctoris*, supuesto en el que éste se limite a decir que él tiene la cosa en nombre de otro; y, ese “otro” podría ser citado como verdadero demandado y extromitirse el demandado primigenio; es decir, en un supuesto de sustitución de parte. ...Si el tercero aquí presentado entiende que esta demanda turba de alguna manera su alegado derecho de posesión (*ius possessionis*) o su derecho a poseer (*ius possidendi*) debería iniciar, por ante quien corresponda, las acciones respectivas; si, en cambio, se considera un tercero ocupante —en condiciones de resistir la demanda— debe asumir haber sido notificado en los términos del artículo 520 de la ley de forma y presentarse a la causa como demandado. El juicio de desalojo no es apto para ningún otro tipo de petición. Esta última aseveración reviste fundamental importancia porque no significa que el ocurrente no pueda ejercer su derecho, lo que se está diciendo es que la vía por la que intenta hacerlo es inadmisibles” (C.Apel.Circuito Santa Fe, “González, Miguel vs. Durán, Claudio s/ Tercería de Dominio”, 28/12/2016, LA LEY AR/JUR/107828/2016).

Asimismo: "Siendo la acción de desalojo personal, y lo que pretenden los peticionantes – de intervenir como terceros - está vinculado a la propiedad o posesión del bien objeto de esta acción - se presentan manifestando que son propietarios del inmueble objeto del desalojo y sostienen que son adquirentes del inmueble por boleto de compraventa , inscripto en el Registro Inmobiliario - , o a un futuro perjuicio que le pudiere irrogar el presente juicio, no resulta el ámbito adecuado para dirimir dichas cuestiones, porque para ello existen las vías pertinentes para satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias. Por tanto no corresponde otorgarles legitimación procesal para intervenir como terceros (art. 85 y conchs. del C.P.C.) porque exceden los derechos o intereses que invocan, el ámbito y el objeto de este proceso de desalojo".(CCDL, Sala 2, "Hernando, Eduardo R. Concurso Civil c. Bottone, Angel Cayetano s/ Desalojo, sent: 281,06/09/2011").

En mérito a lo expuesto, se rechazan los planteos de Citrusvil S.A. con costas a su cargo por el principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT).

Por ello:

RESUELVO

I.- NO HACER LUGAR a la tercería de dominio promovida en fecha 30 de mayo de 2024 el Dr. Juan V. Scandellari como apoderado de Citrusvil S.A., ni a su pedido de intervención como tercero.

II.- COSTAS a cargo de Citrusvil S.A.

HÁGASE SABER

MARIA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

-JUEZA-

Certificado digital:
CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/c14cc2c0-58e6-11ef-b829-e17c129a4739>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/ed12eeb0-58ee-11ef-83f2-9d0fbda29752>