

Expediente: **3648/98**

Carátula: **ADVENIAT S.A. C/ AVILA MARIA LUISA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **21/04/2026 - 00:00**

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

90000000000 - AVILA, MARIA LUISA-DEMANDADO

23125985149 - ADVENIAT S.A., -ACTOR

23254980099 - ROMERO, RAMON ALFREDO-TERCERO

23254980099 - ROMERO, FEDERICO MIGUEL-TERCERO

23125985149 - ISAS, ALFREDO RUBEN-POR DERECHO PROPIO

20140732215 - ALZABE, MARCOS MANUEL-POR DERECHO PROPIO

23254980099 - SAL PAZ, SANTIAGO PEDRO-POR DERECHO PROPIO

23254980099 - ERBETTA DE ROMERO, CRISTINA SUSANA-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3648/98



H106039062343

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: ADVENIAT S.A. c/ AVILA MARIA LUISA s/ DESALOJO.- EXPTE N°3648/98.-

San Miguel de Tucumán, 20 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el pedido de intervención de tercero solicitada en los presentes autos y,

CONSIDERANDO:

Que se presenta Cristina Susana Erbetta, por derecho propio y en su carácter de heredera del Sr. Héctor Miguel Romero, solicitando que se le otorgue intervención voluntaria en el presente juicio por afirmar que la sentencia a dictarse puede afectar sus intereses.

Indica que la demandada en autos no es (ni nunca lo fue) propietaria del inmueble objeto de desalojo y por consiguiente no puede ser demandada (que existe falta de legitimación pasiva).

Afirma que la accionada suscribió un contrato laboral el 03/01/1983 con su marido fallecido, Héctor Miguel Romero, y con su cuñado Ramón Alfredo Romero, por lo tanto, su obligación de devolver el inmueble era para con estos últimos y no con la actora, careciendo esta última de legitimación activa.

Expresa que el inmueble en cuestión perteneció a su suegro desde el año 1936. Que luego de su fallecimiento pasó a su marido y cuñado en fecha 20/08/1968, conforme se desprende del informe

del Registro Inmobiliario que consta adjuntado en autos.

Asimismo afirma que sus dichos se corroboran con la documentación que acompaña, la que demuestra que desde el 20/08/1968 la posesión a título de dueño fue ejercida por su marido y su cuñado conjuntamente, en forma pacífica e ininterrumpida. Aclara que su marido la ejerció hasta su muerte, el 27/07/2003, fecha a partir de la cual, afirma, comenzaron a hacerlo del mismo modo sus herederos (entre los que se incluye).

Solicita se cite a los demás herederos del Sr Hector Miguel Romero (Hector Gabriel Romero y Ana Cristina Romero) por considerar que la sentencia podría afectar su interés personal

Corrido traslado a las partes del pedido de intervención contesta en fecha 07/04/2025 la parte actora, oponiéndose al traslado ordenado en fecha 26/03/2025 y planteando caducidad del pedido de intervención y citación de terceros promovido por la Sra Erbetta. Por sentencia de fecha 10/11/2025 se declaró inadmisibile el incidente de caducidad deducido por la actora.

Por lo encontrándose los autos a despacho para resolver, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

Ahora bien, del escrito de demanda surge que la actora invocará carácter de propietaria del inmueble objeto del litigio (cfr. escritura n° 9 de fecha 02/02/98 a fs. 8/10 e informe de dominio a fs. 261/265 del expediente físico), inicia la presente acción de desalojo en contra de la demandada en su carácter tenedora precaria de dicho inmueble. A su vez, surge de las constancias de autos que la accionada habría sido cuidadora del inmueble en cuestión en virtud de un contrato de trabajo celebrado en fecha 03/11/1983 con Héctor Miguel Romero y Ramón Alfredo Romero (cfr. carta documento a fs. 11 y 56/57 y copia del contrato a fs. 59).

Cabe destacar que por sentencia de fecha 02/05/2019 se dio intervención en el carácter de tercero a Federico Miguel Romero, hijo de Hector Miguel Romero, con idénticos fundamentos a los esgrimidos por la peticionante Cristina Susana Erbetta, los que resultan concordantes.

Es que Cristina Susana Erbetta es heredera de Héctor Miguel Romero conforme declaratoria de herederos de fs. 225 (expediente físico).

En cuanto a la legitimación para solicitar su intervención como tercera, cabe tener presente que los herederos continúan a la persona del difunto desde su muerte, sin ninguna formalidad ni necesidad de declaración. En principio, son propietarios, acreedores o deudores de todo lo que el difunto lo era y lo suceden en la posesión que este ejercía (cfr. arts. 3410, 3417 y 3418 del CC vigente a la época).

A los fines de acreditar su interés en que se le otorgue intervención, ratifica la documentación acompañada por Federico Romero y por Ramón Alfredo Romero que data del año 1983 hasta el año 2016, relacionada con el inmueble en cuestión.

Por lo tanto, no habiéndose opuesto la actora, corresponde hacer lugar al pedido solicitado por Cristina Susana Erbetta y otorgarle la calidad de tercero adhesivo y coadyuvante de la parte demandada (arts. 48, inc. 1 y 49 primer párrafo del CPCCT).

Es que conforme lo expuesto, la peticionaria podría verse afectada por la sentencia que se dictare en el presente proceso ante la posible existencia de un enlace de intereses con la demandada en relación al inmueble objeto del litigio.

Por otro lado, la citación de personas ajenas al proceso solicitada por quien posee en él calidad de tercero, excede notoriamente el ámbito de actuación previsto en el ordenamiento procesal para los aludidos terceros, en cuanto aquella facultad es privativa de la parte actora y demandada, conforme lo dispone el art. 50 de la ley procesal. Por ello, no corresponde hacer lugar a lo peticionado.

Costas: en virtud del resultado obtenido y por no haberse opuesto la actora a la intervención de la tercera, las costas se imponen en su totalidad a esta última (art. 61 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR al pedido de intervención de tercero solicitado por Cristina Susana Erbeta en calidad de tercera adhesiva y coadyuvante de la parte demandada, conforme lo considerado.

II) NO HACER LUGAR a la citación de terceros solicitada por la tercera Cristina Susana Erbeta.

III) COSTAS: como se considera.

IV) HONORARIOS en su oportunidad.

HÁGASE SABER.RDVB.MDLMCT

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V Nominación.

Actuación firmada en fecha 20/04/2026

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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/a88cbe70-3750-11f1-a3fc-d175ff0f3d2b>