

Expediente: **809/23-Q1**

Carátula: **LA CAÑADITA BARRIO CERRADO S.R.L. C/ TERRAZA DE MANANTIALES S.R.L. S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **ASUNTOS ORIGINARIOS INTERLOCUTORIA**

Fecha Depósito: **28/04/2026 - 00:00**

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

90000000000 - **TERRAZA DE MANANTIALES S.R.L., -DEMANDADO**

20245535075 - **VARGAS AIGNASSE, PABLO-POR DERECHO PROPIO**

90000000000 - **BOERO, CARLOS ALBERTO-TERCERO**

27201791788 - **BOERO, FEDERICO-TERCERO**

20245535075 - **LA CAÑADITA BARRIO CERRADO SOCIEDAD CIVIL, -ACTOR**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 809/23-Q1



H104139058505

AUTOS: "LA CAÑADITA BARRIO CERRADO S.R.L. c/ TERRAZA DE MANANTIALES S.R.L. s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" - Expte. N° 809/23-Q1 - SALA III -

San Miguel de Tucumán, 27 de abril de 2026.

Sentencia Nro. 84

Y VISTO :

Para resolver el Recurso de Queja por apelación denegada interpuesto por Sr. Federico Boero, y;

CONSIDERANDO :

El Sr. Federico Boero interpone recurso de queja en contra del decreto del 20 de marzo de 2026, que dispone: *"Vienen los autos a despacho para resolver el recurso de revocatoria planteado por el tercero Federico Boero en contra del decreto de fecha 11/12/2025 mediante el cual se citó a la parte actora y al tercero hoy recurrente -con expresa precisión de dicho carácter- a una audiencia de conciliación para el día 22/12/2025. El argumento que funda la revocatoria traída a estudio -la contradicción que afirma existir entre el carácter de tercero interesado que se le atribuye en el decreto recurrido y el de tercero que se viene otorgando reiteradamente en este expediente y el que invoca en esta presentación, no resiste el menor análisis atento a que un tercero interesado es una especie del género tercero, y, por lo tanto, no existe contradicción*

entre ambos términos, lo cual lleva a concluir que el decreto recurrido resulta ajustado a derecho y corresponde mantenerlo, rechazando el remedio procesal traído a estudio. Sin perjuicio de ello, cabe advertir que de las constancias de autos surgen reiterados y numerosos planteos con resultado negativo formulados por el aquí recurrente, como así también una escalada de la conflictividad entre éste y el Consorcio actor. Por tal motivo, en uso de las facultades conferidas por el digesto procesal a esta magistrada, con el objetivo expreso de lograr un acercamiento entre el actor y el tercero -quien no siendo parte, sostenida y reiteradamente, formula planteos y peticiones- y una desescalada de dicha conflictividad se convocó a la audiencia a fin de oír al tercero e intentar una solución del conflicto, como expresamente consigna el decreto recurrido "... facilitar el arribo a una solución consensuada y por el principio de colaboración contenido en el art. 24 inc. 1) Procesal". Del acta de fecha 22/12/25 surge la presencia en la sala de audiencias de la actora y de la suscripta más no del tercero en cuyo interés se generó el espacio conciliatorio, lo cual constituye entre otras, una vulneración por parte del tercero y de su letrada de los expresos mandatos del art. 24 en sus incisos 5) y 1) Procesal. Lo señalado lleva a concluir además, que la conducta del hoy recurrente no ha dado muestras de interés en arribar a una solución del conflicto, pese a la oportunidad otorgada. Por todas las razones expuestas: I. Al Recurso de REVOCATORIA deducido por el tercero en fecha 11/12/2025: NO ha lugar, por lo considerado. II- COSTAS, habiéndose sustanciado el remedio procesal con la contraria (cfr. escrito del 26/12/2025 ingresado al SAE) se imponen al tercero recurrente por resultar vencido (art. 61 Procesal) III.- Al Recurso de APELACION subsidiario, por improcedente no ha lugar (art. 607 Procesal)".

Manifiesta que las resoluciones que imponen costas o afectan la situación jurídica de sustitución procesal o integrante necesario de la litis son apelables, por cuanto generan un perjuicio inmediato que no puede ser reparado en una etapa posterior.

Asimismo, expresa que la denegatoria fundada en el art. 607 del Código Procesal Civil de Tucumán, en adelante CPCC, resulta excesivamente restrictiva y formalista, vulnerando el derecho de defensa y la garantía de doble instancia.

Agrega que la jueza de grado, confunde la posición de su parte con la de tercero, cuando en realidad solicitó ser sustituto procesal de la demandada e integrante necesario de la litis.

Expone que la sentenciante consideró improcedente la apelación sin analizar la entidad del gravamen causado; la naturaleza de las costas impuestas ni la incidencia concreta sobre la posición jurídica del tercero que es distinta del sustituto procesal e intervención necesaria.

Concluye que la jueza de primera instancia no da ningún fundamento a la denegación de la figura de sustituto procesal que se encuentra contemplado en el art. 38 y 54 del CPCC.

Así el recurrente solicita a través de la queja que éste Tribunal deje sin efecto el decreto que denegó la apelación y se ordene conceder el recurso de apelación **AUTOS: "LA CAÑADITA BARRIO CERRADO S.R.L. c/ TERRAZA DE MANANTIALES S.R.L. s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS"** - Expte. N° 809/23-Q1 - SALA III -

subsidiario con efecto y alcance que corresponda.

De lo expuesto surge claro que la vía procesal que intenta el Sr. Federico Boero no es la adecuada.

En efecto, en autos nos encontramos en presencia de un proceso de cobro ejecutivo de expensas en el cual se encuentra expresamente prohibido la intervención de terceros conforme lo normado por el art. 48 último párrafo del CPCC.

A su vez, con relación a lo manifestado por el recurrente que solicitó se le dé intervención en el carácter de sustituto procesal e interventor necesario en los términos de los arts. 38 y 54 del CPCC respectivamente, la jueza de grado, mediante providencia del 14 de noviembre de 2025, rechazó el recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por el recurrente en contra de la

providencia del 06 de noviembre de 2025, en la cual se le negaba el carácter de parte en este proceso, la cual quedó firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, al no haber sido recurrida por el Sr. Boero, motivo por el cual el presente recurso deviene en extemporáneo.

A mayor abundamiento, si el recurrente consideraba que la imposición de costas dispuesta en la providencia del 20 de marzo de 2026 le generaba un gravamen irreparable, debió recurrir las mismas a través del recurso de apelación contra ese punto de la sentencia y no por esta vía procesal.

Por ello,

RESOLVEMOS :

I) DENEGAR el recurso de queja por apelación denegada interpuesto por el Sr. Federico Boero.

II) REMITIR estas actuaciones a la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2.

HAGASE SABER

LUIS JOSE COSSIO RODOLFO M. MOVSOVICH

Actuación firmada en fecha 27/04/2026

Certificado digital:
CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:
CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

Certificado digital:
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

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