

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: **20/06/2026 - 00:00**

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

90000000000 - AVILA, MARIA LUISA-DEMANDADO

23254980099 - ROMERO, RAMON ALFREDO-TERCERO

23254980099 - ROMERO, FEDERICO MIGUEL-TERCERO

23254980099 - ERBETTA DE ROMERO, CRISTINA SUSANA-TERCERO

23254980099 - ROMERO, HECTOR GABRIEL-TERCERO

23125985149 - ADVENIAT S.A., -ACTOR

---

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3648/98



H106039182454

**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, 19 de junio de 2026.

### **AUTOS Y VISTOS:**

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

### **CONSIDERANDO:**

Que se presenta Hector Gabriel Romero, por derecho propio y en su carácter de heredero 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 padre, Héctor Miguel Romero, y con su tío 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 abuelo desde el año 1936. Que luego de su fallecimiento pasó a su padre y tío 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 padre y su tío conjuntamente, en forma pacífica e ininterrumpida. Aclara que su padre 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 Ana Cristina Romero como heredera de Hector Miguel Romero.

Corrido traslado a las partes del pedido de intervención contesta en fecha 06/05/2026 la parte actora, ratificando las negativas expresadas al contestar los anteriores pedidos de intervención solicita se admita el nuevo pedido de intervención en calidad de tercero adhesivo y coadyuvante de la parte demandada, conforme lo considerado en las anteriores sentencias. La parte demandada no contesta.

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 invoca 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, Avila Maria Luisa, en su carácter tenedora precaria de dicho inmueble.

A su vez, la accionada sostiene que 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.

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, y por sentencia de fecha 20/04/2026 se dio intervención en el carácter de tercera a Cristina Susana Erbeta, con idénticos fundamentos a los esgrimidos por el peticionante Hector Gabriel Romero los que resultan concordantes.

Es que Hector Gabriel Romero es heredero de Héctor Miguel Romero, conforme declaratoria de herederos de fs. 225 (expediente físico).

En cuanto a la legitimación para solicitar su intervención como tercero, 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, Ramón Alfredo Romero y Cristina Erbeta, relacionada con el inmueble en cuestión.

Por lo tanto, no habiéndose opuesto la actora, corresponde hacer lugar al pedido solicitado por Hector Gabriel Romero 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, el peticionante podría verse afectado 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 petitionado.

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

Por ello,

**RESUELVO:**

**I) HACER LUGAR** al pedido de intervención de tercero solicitado por Hector Gabriel Romero en calidad de tercero adhesivo y coadyuvante de la parte demandada, conforme lo considerado.

**II) NO HACER LUGAR** a la citación de terceros solicitada.

**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 19/06/2026

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/ddc41660-6330-11f1-bd9c-27a258c1e7cb>