

Cipolletti, 20 de marzo de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados "SANTOS, MARIA PAULA Y OTROS C/ MON, RAUL HERNAN S/ ORDINARIO - RESOLUCIÓN DE CONTRATO" (Expte. N° CI-01316-C-2025) puestos a despacho a los fines de resolver el pedido de citación de tercero de los que,

RESULTA:

1.- El 22/09/2025 se presentaron DIANA MIRIAM DEMETRIO, MARÍA FLORENCIA, MARÍA AGUSTINA Y MARÍA PAULA, las tres de apellido SANTOS, todas por derecho propio y con el patrocinio legal de las últimas de las nombradas y promovieron formal demanda de resolución contractual contra el Sr. RAÚL HERNÁN MON, persiguiendo se resuelva el contrato que da origen a la litis por incumplimiento del mismo y se les indemnicen los daños y perjuicio padecidos por la suma de \$8.600.000 (comprensiva de daño emergente -por la falta de entrega-, pérdida de chance y daño moral).

En cuanto al contrato que da origen al proceso, explicaron que se trató de un contrato de permuta por medio del cual el Sr. Mon les transfirió todos los derechos y acciones que tenía y le correspondían en el "Fideicomiso Alto Córdoba" sobre a una unidad funcional y una cochera (en construcción) ubicados en el quinto piso de calle Córdoba N° 81 de esta ciudad. Como contraprestación, las accionantes le transfirieron -en permuta y plena propiedad- un inmueble ubicado en la ciudad de San Martín de los Andes (Provincia de Neuquén) (NC 15-20-56-2772-0000). Concretamente -relataron- la operatoria consistía en el intercambio de bienes inmuebles, mientras las demandantes entregaban una casa, el demandado debía entregar una unidad funcional y una cochera del edificio ut-supra referenciado.,

2.- Por presentación del 26/11/2026 se presentó RAÚL HERNÁN MON, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. José María Muñoz y Jimena Gallisá y procedió a contestar la demanda instaurada en su contra. En lo que aquí atañe, de manera previa a ejercer tal defensa, petitionó se cite como tercero al Sr. HORACIO RAÚL PONTACQ por ser fiduciario del Fideicomiso Alto Córdoba; ello por cuanto el Sr. Pontacq, por el carácter invocado, asumió la responsabilidad de dar cumplimiento al

cronograma constructivo. En virtud de lo cual, manifestó el demandado que, sin dudas, la controversia le es común.

3.- Corrido el traslado del pedido de citación de tercero, en fecha 04/12/2025 se presentó la parte actora y solicitó su rechazo. En ese sentido, argumentaron su postura sobre la base de que, conforme surge del contrato de permuta celebrado, la relación contractual se entablo entre las accionantes y el Sr. Mon. En efecto, precisaron que la permuta celebrada consiste en el intercambio de cosas (en el caso, inmuebles) y que, en el contrato, se convino expresamente que, para el caso de incumplimiento en la entrega del departamento y cochera en el plazo establecido, el Sr. Mon restituiría el inmueble de San Martín de los Andes como así también, abonaría en concepto de alquiler el importe correspondiente a un departamento de tales características. A su vez, agregaron que las partes, en el instrumento de permuta, expresamente estipularon las consecuencias derivadas del incumplimiento contractual; y que, en el contrato de Fideicomiso que el permutante suscribió el Fiduciario se comprometió a abonarle al beneficiario una indemnización por la falta de entrega de las unidades. En consecuencia, entendieron que hacer lugar a la citación solicitada desnaturalizaría el proceso contradictorio, al obligar a la parte actora litigar contra una persona ajena al vínculo contractual.

4.- Por providencia del 05/03/2026 se pusieron los autos a resolver;

CONSIDERANDO:

5.- Puestos los autos a resolver, corresponde emitir pronunciamiento respecto de la citación de tercero petitionada por la demandada.

Analizadas que han sido la demanda y la contestación, cabe recordar que el objetivo del instituto en cuestión, tanto en su perspectiva constitucional como ritual, es evitar las acciones de regreso, que el tercero cuya citación se solicita, invoque luego respecto del demandado en el juicio principal. Ello, además, siempre sujeto a la comunidad de controversia que debe necesariamente existir entre el demandado y el tercero.

Sin perjuicio de la oposición formulada por la parte actora a dicha citación y que la misma entabló la demanda únicamente contra el aquí demandado (Raúl Hernán Mon), en atención a los hechos relatados en el escrito inicial y su contestación, emerge que la entrega de la unidad funcional y cochera dada por el Sr. Mon se encontraba supeditada a la finalización de los mismos por parte del Fideicomiso Alto Córdoba, cuyo fiduciario

resulta ser el Sr. Horacio Raúl Pontacq.

En virtud de ello, entiendo que corresponde hacer lugar a la citación del tercero en los términos dispuestos en el art. 89 del CPCC - Ley 5777 por cuanto existe una conexidad contractual y el contrato invocado por las accionantes en su pretensión. En ese sentido, en la medida en que la finalización y entrega de las unidades resultan obligaciones emergentes del contrato de fideicomiso, en la medida en que el incumplimiento que se le achaca al demandado podría tener vinculación con el desarrollo del fideicomiso, resulta necesaria la intervención del Sr. Horacio Raúl Pontacq en autos.

En ese sentido, destacó que tal citación de terceros se enmarca en el supuesto establecido en el artículo 89 y sgtes. del Código Procesal - Ley 5777: *“El actor en el escrito de demanda y el demandado dentro del plazo para oponer excepciones previas o para contestar la demanda, según la naturaleza del juicio, pueden solicitar la citación de aquél a cuyo respecto consideren que la controversia es común. La citación se hace en la forma dispuesta por los artículos 312 y siguientes”*.

Por lo que la aplicación del instituto en cuestión, esto es la citación de terceros, es procedente cuando la relación o situación jurídica objeto de la litis, guarda conexión con otra existente entre el tercero y/o terceros y cualquiera de las partes litigantes. Y en este caso considero que se verifica en autos ese presupuesto, ya que el demandado, ante una eventual sentencia desfavorable, podría ejercer su acción de regreso contra el citado.

El fundamento de la intervención es evitar que cuando se efectúe la acción regresiva, el demandado (ahora citado) alegue la excepción de mali processus, o excepción de defensa negligente, por no haber interpuesto las excepciones o defensas que hubieren correspondido y que pudieran haber impedido el progreso de la acción. (Cf. Revista de Derecho Procesal. 2006-2. "Liticonsorcio, intervención de terceros y tercerías". Ed. Rubinzal-Culzoni Editores. Jurisprudencia Anotada. Pág. 307).

Considero que se encuentra configurado el supuesto de “controversia común” para que exista la citación obligada establecida en el art. 89 del CPCyC ya que entre el tercero y el demandado citante existe una relación “conexa” con la debatida en autos y tal conexidad podría dar lugar a una acción independiente -de regreso- contra el tercero.

6.- Como corolario de lo expuesto, en tal sentido la doctrina ha dicho: *“i) Citación del tercero pasible de una acción regresiva. Primera situación consiste en poner en*

conocimiento de un tercero, eventual sujeto pasivo de una posterior acción de regreso, la existencia de la causa, para que tome intervención en la misma. Cuando la relación o situación jurídica sobre la que versa el proceso, guarda conexión con otra relación jurídica existente entre el tercero y cualquiera de los litigantes originarios, de manera tal que aquél podría haber asumido inicialmente la posición de litisconsorte del actor o el demandado, la intervención coactiva resulta procedente. Este tipo de intervención sólo tiende a evitar que, en un nuevo juicio que entable contra el demandado vencido, este último pueda aducir la excepción de negligente defensa. El fundamento de la conveniencia de integrar la litis con el tercero citado coactivamente no sólo descansa en la existencia de una acción de regreso contra él, sino también en muchos otros supuestos, como cuando la relación jurídica hecha valer en el juicio es común con un tercero y en consecuencia la sentencia le sea oponible en la medida que vincule a las partes mediante los efectos de la cosa juzgada” (Cf. Osvaldo A. Gozaíni. Intervención de terceros y tercerías. Ed. Rubinzal Culzoni. 2021. Pág. 349/350).

En igual sentido, la jurisprudencia ha dicho que: “2. Aunque el proceso se concibe y desarrolla habitualmente en términos de una bilateralidad absoluta, esto es, un demandante y un demandado contra quien se deduce una sola pretensión, y a los cuales aprovecha o perjudica la sentencia a dictarse, lo cierto es que, en no pocas ocasiones, la complejidad de las relaciones jurídicas escapa a ese esquema tan simple y que, en esos casos, la litis no puede encuadrarse tan fácilmente (Fassi, Santiago C., Yañez, César D., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado, comentado y concordado, T. 1, pág. 505, 1988). Y así puede suceder que a esas partes que constituyeron inicialmente el proceso se les agreguen otros litigantes durante el curso del pleito (Calamandrei, P., Instituciones de Derecho Procesal Civil, Volumen II, pág. 314, 1962). Vale también aquí recordar que la intervención en una causa pendiente entre otros dos sujetos puede suscitarse por la libre y espontánea determinación del tercero que voluntariamente se presenta, o por la citación provocada a instancias del juzgado, de oficio o a pedido de alguna de las partes. Finalmente, cabe precisar que, como enseña Chiovenda, existe una profunda e intrínseca diferencia entre ambas modalidades de intervención, en cuanto a la posición, los derechos, la actividad del intervenido, ya que en la voluntaria el que interviene es libre de intervenir o no y de elegir el momento de hacerlo, mientras que en la forzada quien interviene se encuentra envuelto, aún sin quererlo, en la litis (Instituciones de derecho procesal, Volumen II,

pág. 213, 2005). 3. Ahora bien, tratándose como en el caso de una intervención obligada, el litigante interesado debe denunciar y acreditar sumariamente que la "controversia le resulta común" a ese tercero (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. 1, pág. 352, 1999; Álvarez Juliá, Luis, Intervención de terceros en el proceso -Hacia la consagración de una postura sobre el tema-, pág. 802, L. L. 1992-D-796; en similar sentido, Gozaíni, Osvaldo A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. I, pág. 279, 2002; Colombo, Carlos J., El proceso con pluralidad de partes y las figuras procesales que lo integran, pág. 430, L. L. 1986-D-425). Y se ha interpretado que esa "controversia común" se configura cuando al futuro litigante un eventual pronunciamiento definitivo le podrá ser opuesto, ya sea porque: (i) el vencido tiene una acción regresiva contra ese tercero, o (ii) existe conexidad entre la relación jurídica del proceso y un vínculo entre el tercero y alguno de los litigantes originales. En esos casos, ese tercero queda legitimado como parte procesal con la plenitud de facultades y pasa a ser litisconsorte (Fenochietto, op. cit., pág. 352; Gozaíni, op. cit., Tomo I, pág. 279, 2002). Se insiste, la admisibilidad de la intervención queda supeditada a la existencia de la conexión que pueda mediar entre la relación jurídica que vincula a quien se pretende citar con alguna de las partes originarias y los elementos objetivos (objeto y causa) de la pretensión, y para cumplir con alguna de las siguientes finalidades: (a) evitar la deducción por el tercero de ciertas defensas en juicio que eventualmente se inicie en su contra; (b) lograr que el tercero asuma la defensa del citante en el pleito pendiente y que eventualmente se haga cargo de las condenaciones que contenga la sentencia que allí se emita; (c) lograr que el tercero sustituya al citante en el pleito pendiente; o (d) lograr la deducción de la demanda que el citante teme potencial o eventualmente del tercero (conf. Palacio, Lino E., Alvarado Velloso, Adolfo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo III, págs. 314 y 498, 1997; esta Sala, 26.9.13, "Grupo Edipesca S.A. c/ Santa Elena S.A. y otros s/ ordinario"). 4. Sobre tales premisas, la Sala juzga que la intervención de los terceros pretendida por la demandada aparece justificada en el sub lite. En efecto, véase que el objeto de la presente acción consiste en obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios que los actores invocan haber padecido y que derivarían del incumplimiento contractual en que habría incurrido la agencia de turismo emplazada. Ello, como consecuencia de diversos acontecimientos acaecidos con relación al servicio aéreo contratado dentro de un paquete turístico de las características descriptas en el libelo inicial" (Cf. CNCom. Sala D; "Tripodi, Berta

Alejandra y otro vs. Buetur S.R.L. s. Ordinario"; 03/09/2015; Rubinzal Online /// RC J 5838/15).

7.- En consecuencia, considero que corresponde hacer lugar a la citación del Sr. HORACIO RAÚL PONTACQ en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Alto Córdoba.

Por todo ello, **RESUELVO**:

I.- Hacer lugar a la citación de tercero atento los fundamentos expuestos. Por tal motivo, cítese a HORACIO RAÚL PONTACQ para que dentro del término de QUINCE (15) DÍAS (Cf. art. 328 del CPCC) tome en la causa intervención que pudiere corresponderle en defensa de sus derechos, bajo apercibimiento de quedar vinculado a los efectos de la sentencia que se dicte. Notifíquese por cédula.

La presente citación deberá ser diligenciada dentro del término de DIEZ días, bajo apercibimiento de tenérsela por desistida.

SUSPÉNDASE el desarrollo del proceso, hasta la comparecencia del citado o hasta el vencimiento del plazo fijado supra (Art. 90 del CPCC - Ley 5777).

II.- Sin imposición de costas, toda vez que la incidencia planteada no excede la mínima sustanciación que para el caso fue requerida (Cf. Art. 62 2° párr. del CPCC).

Mauro Alejandro Marinucci

Juez Subrogante