

Cipolletti, 03 de junio de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**RIZZO, OSCAR ALBERTO C/ GUTIERREZ, DAMIAN S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO**" (EXpte. N° CI-01614-C-2025), de las que

RESULTA:

I. Que mediante escrito [I0001](#) se presenta el Sr. OSCAR ALBERTO RIZZO, con patrocinio letrado, a fines de interponer juicio de desalojo contra el Sr. DAMIAN GUTIERREZ y/o cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en Aníbal Troilo 1814 de esta ciudad.

Relata que es propietario del inmueble conforme la escritura que adjunta. Que frustrado un negocio de compraventa del referido inmueble, la casa habitación allí existente quedó ocupada por familiares de su esposa, hasta quedar desocupada por un prolongado lapso. A principios del año 2024, el actor, al pretender ingresar en la propiedad, verificó que la misma se encontraba ocupada por extraños. Efectuada denuncia policial, se pudo constatar que el ocupante era el demandado de autos, quien adujo que revestía el carácter de inquilino, sin acreditar tal condición.

II. Que mediante escrito [E0004](#) se presenta el Sr. DAMIAN GUTIERREZ, negando que el actor tenga derecho a requerir el desalojo del inmueble.

Relata que se encuentra ocupando de manera precaria pero legítima el inmueble por expreso consentimiento del nuevo titular del inmueble, el señor Martin Alfredo Aurelio. Que vive hace aproximadamente siete años en este inmueble, el cual es prestado por el titular mencionado precedentemente. Que debido a la relación de amistad de años con su hijo no existe contrato alguno.

Indica que notificada la demanda, se comunicó con el señor Martin quien le facilitó el boleto de compraventa entre el señor Rizzo y él, que data de fecha 21 de noviembre del 2013. Que asimismo le facilita una carta documento de fecha 16 de julio del 2021 con una intimación de pago en la que el propio actor reconoce que el Sr. Martin es el comprador del inmueble.

Alega que desconocía la existencia del boleto de compraventa celebrado entre el actor y el Sr. Martín. No obstante ello, sostiene que la posesión y el eventual dominio ha sido transferido por boleto de compraventa a un tercero. Por lo que solicita que se cite en calidad de demandado y/o se ordene la intervención como tercero a quien resulte titular del derecho, a efectos de evitar sentencias contradictorias y permitir que quien

dice ser nuevo titular defiende su posición en juicio, siendo en este caso el Sr. Martín.

III. Mediante providencia [I0005](#) se dispone que, previo a correr traslado de la documental y del pedido de citación de tercero, la parte demandada debía acreditar el pago del impuesto de sellos del boleto de compra venta acompañado, conforme lo dispone el art. 23 de la ley 2716.

IV. Que mediante escrito [E0005](#) la parte demandada manifiesta que conforme manifestaciones del señor Martín, la copia acompañada sería el único documento que encuentra a la fecha. Por ello, solicita se intime al actor, quien se encontraría en mejor posición frente a ese documento, a que lo presente en autos.

V. Que mediante providencia [I0006](#) no se hace lugar a la intimación petitionada, toda vez que la documental en cuestión (boleto de compra venta) fue ofrecida como prueba por la parte demandada, siendo deber de ella demostrar el presupuesto que invoca como fundamento de su pretensión o defensa (art. 348 CPCC).

Asimismo, se intima a la demandada para que en el plazo de 10 días de notificada cumpla con lo dispuesto en fecha 17/12/2025, bajo apercibimiento de tenerle por desistida la documental ofrecida.

VI. Que mediante providencia [I0007](#) se hace efectivo el apercibimiento dispuesto en la providencia de fecha 26/12/2025 y, en consecuencia, se tiene por no presentado el boleto de compraventa acompañado con la contestación de demanda.

Asimismo, se confiere traslado del pedido de citación de un tercero (art. 89 del CPCC).

VII. Que mediante escrito [E0007](#) la parte actora contesta el traslado, oponiéndose a la citación de tercero.

Alega que el proceso de desalojo aquí deducido debe tramitarse conforme la normativa del derecho procesal vigente, y tratarse de un proceso sumarísimo donde no solo no se encuentra contemplada la citación de tercero sino que, y esto es lo relevante, pareciera introducirse una cuestión atinente al dominio del inmueble, tema totalmente ajeno al objeto de autos y que, a todo evento, debería tramitarse en proceso ordinario.

VIII. Que mediante providencia [I0008](#) pasan los autos a resolver, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Ingresando al examen de la temática a debate, la cuestión a decidir se circunscribe a determinar si corresponde la procedencia de la citación de tercero requerida por el demandado.

II. Analizadas que han sido la demanda y la contestación a la misma, 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.

Dentro de las clases de intervención legisladas en el Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro, con el fin de determinar qué clase de participación le corresponde al tercero, y de conformidad con lo solicitado por el demandado, será en el caso la intervención obligada o coactiva, legislada en el art. 89 del CPCC: *"...que dicha intervención comprende aquellas hipótesis en las cuales la parte eventualmente vencida tenga una acción regresiva contra el tercero, o medie conexidad entre la relación controvertida en el proceso y otra relación existente entre el tercero y alguna de las partes originarias. Así, la parte actora con la demanda o el demandado en su escrito de contestación pueden pedir la citación de un tercero, a cuyo respecto considerase que la controversia es común, para que intervenga en el proceso y la sentencia le sea oponible. 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. "Litisconsorcio, intervención de terceros y tercerías". Ed. Rubinzal-Culzoni Editores. Jurisprudencia Anotada. Pág. 307).

Los elementos necesarios para la procedencia de la intervención obligada, en los términos del art. 89 del CPCC, son: *"a) una relación jurídica existente entre el tercero y una de las partes, o bien entre aquél y con las dos partes y que tal relación sea conexa y no idéntica con la debatida en el proceso, y b) que en virtud de tal conexidad, los elementos objetivos de la pretensión promovida por el actor contra el demandado y que los que son objeto y causa, puedan servir de fundamento de otro proceso frente al tercero o por parte de éste."* (cf. HIGHTON, Elena y AREAN, Beatriz, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinarios y jurisprudenciales", Ed. Hammurabi, pág. 394).

La intervención de terceros solicitada en los términos del art. 89 del CPCC es de carácter excepcional que debe interpretarse con criterio restrictivo, en especial cuando es requerida por la demandada, como es el caso de autos, ya que conlleva a integrar la

litis con sujetos que la parte actora no ha elegido demandar.

III. En este caso, y en atención a las particularidades de la acción incoada, es menester recordar que el desalojo es una acción de carácter personal cuyo objeto es el recupero de la cosa de la cual fue despojada, resultando inviable en el marco abreviado del juicio de desalojo, debatir y decidir sobre la relación jurídica del Sr. Martín con la parte actora u otras personas ajenas al proceso. Todo ello, basado en un contrato de compraventa que no consta en autos, en cuanto el mismo se tuvo por no presentado en virtud de no cumplir con los recaudos legales pertinentes.

"Así, se ha dicho que: "La acción de desalojo no constituye la vía idónea para dilucidar la cuestión referida al "ius///.- ///.-possidendi" y al "ius possessionis". (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, del 18/07/2001, "Gargiulo, Juan R. y otro c. Eval, Jorge J. y otro - Ac. 78.132-", LLBA 2001, 1465; STJRN., Se. N° 58/2006, "AÑAHUAL"); "El proceso de desalojo no resulta la vía procesal idónea para debatir y dilucidar cuestiones relativas al mejor derecho a la posesión, la posesión misma o la disputa acerca de cuál de los contendientes tiene mejor derecho para acceder al dominio en función de sus antecedentes, pues tales son cuestiones propias de las acciones posesorias, petitorias o contractuales." (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala I, del 21/04/2005, "López, Antonio c. Ocupantes inmueble calle Olazábal 4250 PA y otros", DJ 03/08/2005, 1002; STJRN., Se. N° 58/2006, "AÑAHUAL"); "El juicio de desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, tales como son las relativas a la posesión o al mejor derecho a la misma. Así, cuando el litigio se refiere a cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales, ajenas al ámbito de dicho proceso, aunque la calidad de poseedor del demandado presente visos de seriedad, tales cuestiones deben ventilarse por otros medios procesales creados para ello." (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F, del 02/06/1998, "Banco de Iguazú (en liq.) c. Rodrigo, Juan", LA LEY 1998-F, 46 - DJ 1998-3, 1121)." (cf. STJRN1, "OGILVIE, John G. y Otra

c/GALVAN, Santiago y/u Ocupantes s/DESALOJO s/CASACION", Expte. N° 20195/05-STJ-), Se. 6 del 07/02/2007).

Bajo este lineamiento, no resulta adecuado el debate sobre las cuestiones planteadas por la demandada con respecto a la eventual intervención de tercero aquí examinada, por ser ajenas a este tipo de proceso. Además, la cuestión relativa al supuesto intercambio epistolar entre el Sr. Martín y la parte actora, excede el marco sumarísimo del proceso de desalojo.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Rechazar el pedido de citación de tercero incoado por la parte demandada.

II. Imponer las costas a la demandada perdedora en atención al principio objetivo de la derrota (cf. art. 62 del CPCC).

III. Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad de contar con base para ello.

IV. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez