

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 28 de abril de 2026.

VISTO el expediente caratulado: "**BELTRAMI, CARMEN ALICIA Y OTROS C/ WARROQUIERS, JUAN PEDRO S/ DESALOJO SUMARISIMO** " **BA-01296-C-2025**, en los que se llamaron autos para sentencia y se cumplió con el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), según cuyo orden resultante emiten sus votos los integrantes del tribunal.

1) A la cuestión a decidir, el Dr. CORSIGLIA dijo:

I. Que corresponde resolver el recurso de apelación presentado por la demandada (E0011 y E0012) contra la resolución de fecha 2 de febrero de 2026 (I0010) concedido en relación y con efecto suspensivo (I0012).

II. Antecedentes.

Que la demandada en su contestación de demanda solicita que se cite como tercero a la la firma ILLUSIONS SA en los términos del art. 89 del CPCC (E0005).

III. Resolución en crisis.

El a quo rechaza la citación solicitada por la demandada (I0010).

A tal fin señala que el objetivo de la citación, normado por el CPCC, es evitar que en la posible y eventual acción de regreso que pudiere entablar el tercero, invoque la excepción de mala defensa respecto del demandado en el juicio principal.

Agrega que la citación de terceros debe ser valorada con caracter restrictivo.

Además menciona que de las constancias de la causa la controversia no concerniría a la sociedad que como tercero se pretende su citación y que, por lo tanto, no podría ser eventualmente pasible de una acción regresiva.

Expresa que el eventual usufructo celebrado con la sociedad es la base de la defensa planteada por la demandada y en oportunidad de dictar la sentencia definitiva se meritara la prueba conducente.

Por ultimo sostiene que no se dan los requisitos previstos por la ley, la jurisprudencia y la doctrina por lo que la citación requerida redundará en un dispendio jurisdiccional.

IV. Recurso de apelación.

El demandado, por intermedio de su apoderado, funda el recurso de apelación contra la resolución de fecha 2 de febrero de 2026 y solicita se revoque el decisorio y se disponga la citación de ILLUSIONS SA en los términos del art. 84 con expresa

imposición de costas.

Luego funda el recurso de apelación contra la resolución de fecha 3 de febrero de 2026 por el cual se deniega, según su entendimiento, la citación de ILLUSIONS SA bajo el argumento de que lo solicitado “excede el marco de conocimiento de este trámite”.

IV.1. Errónea interpretación del alcance del proceso sumarísimo: Sostiene que el fundamento para el rechazo es que la cuestión excedería el marco cognitivo propio del trámite sumarísimo.

La intervención de terceros no importa ampliar el objeto del proceso ampliar el objeto del proceso, lo que modifica es solo la integración subjetiva de la litis.

Alega que la sumariedad del trámite implica la limitación probatoria pero no corresponde suprimir institutos procesales salvo previsión legal expresa.

Sostiene que restringir la citación en base a la naturaleza del trámite, es introducir una limitación no prevista por el legislador.

IV.2. Aplicación plena del art. 84 del CPCC en procesos sumarísimos: Menciona que el artículo 84 del CPCC establece la posibilidad de citar a un tercero en el caso de que la parte vencida pueda eventualmente tener una acción regresiva contra dicho tercero. En este sentido, la norma únicamente requiere que exista esta posibilidad, sin exigir certeza al respecto.

Sostiene que si la intervención del tercero no transforma el objeto litigioso ni introduce un debate extraño al desalojo, no existe fundamento para apartarse de la aplicación del art. 84 del CPCC. Cita doctrina y jurisprudencia al respecto.

IV.3. Existencia concreta de acción regresiva eventual: Alega ocupa el inmueble en virtud de un usufructo vitalicio otorgado por ILLUSIONS SA, cuyo instrumento fue homologado judicialmente en los autos “WAROQUIERS, JUAN PEDRO c/ ILLUSIONS SA s/ HOMOLOGACION (BA-01208-C-2025), con sentencia en fecha 10 de noviembre de 2025, y que la eventual procedencia de la pretensión del actor generaría responsabilidad del otorgante de dicho usufructo. Por ello sostiene que se esta ante un supuesto de una acción típica regresiva eventual del art. 84 del CPCC.

Además sostiene que la citación le permite a quien otorgo el usufructo ejercer su derecho defensa frente a las consecuencias jurídicas del eventual pronunciamiento.

IV.4. Confusión entre objeto del proceso e integración subjetiva: Alega que el objeto del proceso es determinar si corresponde o no el desalojo, y que la intervención del tercero solo es a los fines de integrar el proceso a quien podría resultar alcanzado

por los efectos jurídicos del fallo.

IV.5. Falta de fundamentación suficiente: Sostiene que la decisión se limita a afirmar que lo solicitado excede el marco del trámite sin desarrollar fundamento normativo. No analiza la existencia del usufructo homologado ni la eventual acción regresiva, ni cita norma que prohíba la citación en los procesos sumarísimos.

IV.6. Economía procesal y prevención de sentencias contradictorias: Sostiene que si la demanda prospera inevitablemente se dará inicio a un proceso por daños y perjuicios contra el otorgante del usufructo. Y por ello la intervención permite resolver en un único procesos cuestiones que se encuentran íntimamente relacionadas, asegurando coherencia decisoria y eficacia plena de la cosa juzgada.

Solicita que se revoque la resolución de fecha 3 de febrero de 2026 y se disponga la citación de ILLUSION SA como tercero en los términos del art. 84 y CPCC. con costas a la contraria.

V. Contestación de traslado por parte de la actora.

La actora alega que la decisión no se fundó en un formalismo sino en la ausencia de los presupuestos legales propios del instituto, y en el carácter restrictivo del instituto.

Agrega que no existe comunidad de controversia, atento a que ILLUSIONS SA no integra la relación debatida, no detenta la tenencia, no es sujeto pasivo de la pretensión ni su situación jurídica será definida en la sentencia. Además el vínculo invocado por la demandada es parte de su defensa lo que excluye toda comunidad de controversia.

Arguye que el desalojo no decidirá sobre la validez, eficacia ni alcance del supuesto usufructo sino solo sobre la obligación de restituir.

Puntualiza que el art. 84 del CPCC contempla una acción regresiva jurídicamente conectada con el objeto del litigio principal, y en los presentes no existe nexo. Además manifiesta que la eventual demanda por daños y perjuicios que pudiera intentar contra ILLUSIONS SA no deriva de la sentencia de desalojo sino del vínculo contractual que invoca.

Expresa que no existe riesgo de sentencias contradictorias pues el presente no se pronunciara sobre el vínculo existente entre la demandada e ILLUSIONS SA.

Por último expresa que la sentencia se encuentra debidamente fundamentada.

Solicita que confirme la resolución y se impongan las costas al apelante

VI. Análisis y solución del caso.

VI.1. Preliminarmente debo resaltar que el apelante funda su recurso haciendo

mencion a las resoluciones del 2 y 3 de febrero de 2026.

La resolución de fecha 2 de febrero de 2026, efectivamente rechaza la citación del tercero, y es la que se cuestiona en el presente, apelada en fecha 05/02/2026 (E0011) concedida en relación y con efecto suspensivo en fecha 9 de febrero de 2026 (I0012).

La resolución de fecha 3 de febrero de 2026, que no se encuentra apelada de acuerdo a las constancias del expediente, resuelve un pedido de intimación efectuado por la demandada en fecha 02/02/2026 (E0010), oportunidad en que el a quo deniega lo pretendido por “exceder el marco de conocimiento de este trámite”.

Tras lo señalado anteriormente, el apelante, al fundamentar su recurso de apelación, busca impugnar ambas resoluciones, tal como se desprende de su escrito de expresión de agravios (E0012).

A partir de la lectura del recurso, se advierte que el apelante ha basado varios de sus planteamientos en lo señalado por el juez de primera instancia en la resolución del 3 de febrero (“exceder el marco de conocimiento de este trámite”), aunque dicha resolución no guarda relación alguna con la emitida el 2 de febrero. Sin perjuicio de ello me detendré analizar los argumentos. y conducentes, expresados por el apelante con respecto a la resolución del 2 de febrero.

En tal sentido, adelanto que considero oportuna la citación del tercero ILLUSIONS SA.

Vale recordar que en el proceso, generalmente, intervienen dos partes, el actor y el demandado, aunque ello no implica que durante la tramitación de la litis se incorporen a ella, de forma espontánea o provocada, personas distintas a las partes originarias, a fin de hacer valer derecho o intereses propios, pero siempre vinculados con la pretensión de las partes originarias.

Esta intervención de terceros interesados en el resultado del pleito en el cual no son parte es la consecuencia de los efectos de las sentencias. La sentencia eventualmente podrá incidir en el ejercicio de un derecho del cual es titular un tercero.

En términos procesales, se entiende por tercero a todo sujeto que sin ser parte demandante o demandada está en mayor o menor medida interesado en el resultado del litigio porque éste lo afecta actual o potencialmente. Así, la intervención procesal de terceros tiene lugar cuando en forma voluntaria, provocada o necesaria un tercero se incorpora a un proceso pendiente con el objeto de hacer valer un derecho o interés propio por hallarse vinculado -por lo menos con una de las partes originarias- mediante una relación de conexidad objetiva, de conexidad causal, de conexidad mixta (objetiva y

causal) o de afinidad (coincidencia de uno de los sujetos y del hecho causal). Luego, una vez admitido en el proceso, el tercero se convierte en parte procesal sucesiva (conf. Alvarado Velloso, Adolfo, "Lecciones de Derecho Procesal Civil. Adaptado a la legislación procesal de la Provincia de Río Negro", Sello Editorial Patagónico, 2012, Lecciones 12 y 15, Sello Editorial Patagónico, 2012).

La figura de intervención obligada comprende aquellas hipótesis en las cuales la parte eventualmente vencida tenga una acción regresiva contra el tercero, o medie conexidad entre la relación jurídica controvertida en el procesos y otra existente entre el tercero y algunas de las partes intervinientes. (Derecho procesal civil y comercial, Roland Arazi).

En el caso de autos, el demandado refiere tener una contrato de usufructo vitalicio otorgado por la firma ILLUSIONS SA, que justificaría la ocupación del inmueble del cual se pide el desalojo, del desarrollo y posterior sentencia a la que se arribe, el demandado podría tener una acción regresiva contra el tercero, existiendo la posibilidad que de no ser citado pueda alegar la excepción de mala defensa a posteriori.

A mayor abundamiento será el tercero citado ILLUSIONS SA., quien ante el anoticiamiento para que intervenga en la litis comparezca, si lo juzga conveniente, a fin de defender sus derechos.

Por ultimo debo resaltar que concurren íntegramente los requisitos comunes a todo tipo de intervención de terceros: 1) el proceso esté pendiente, inconcluso; 2) el tercero ostenta tal calidad, que no es parte originaria; y 3) está inicialmente demostrado su interés jurídico.

Me permito disentir con el a quo en cuanto a que la eventual citación del tercero redundará en un dispendio jurisdiccional, muy por el contrario la citación en tiempo oportuno enaltece los principios de defensa en juicio y economía procesal.

Por tanto, entiendo que se debe revocar la sentencia de primera instancia y disponer la citación del tercero ILLUSIONS SA.

VII. Costas: En relación a las costas ocasionadas por el procedimiento cumplido en autos quedarán alcanzadas eventualmente por la imposición de costas del juicio principal.

Honorarios: Regular los honorarios del Dr. Luis Gonzalo Caride Berg, apoderado del demandado en la suma de 5 IUS, con la correspondiente aplicación del art. 10 ley G N°2212 y los honorarios del Claudio Cabaleiro, letrado patrocinante de los actores en la suma de 3 IUS (art. 6 ley G N° 2112).

Por lo expuesto, y de ser compartido mi criterio, propongo al acuerdo:

PRIMERO: Revocar la sentencia de primera instancia y disponer la citación del tercero ILLUSIONS. SA. oportunamente solicitada. **SEGUNDO:** Imponer las costas a la vencida conforme el criterio objetivo de la derrota (Cf. Art. 62 CPCC). **TERCERO:** Regular los honorarios del Dr. Luis Gonzalo Caride Berg, apoderado del demandado en la suma de 5 IUS, con la correspondiente aplicación del art. 10 ley G N°2212 y los honorarios del Claudio Cabaleiro, letrado patrocinante de los actores en la suma de 3 IUS (art. 6 ley G N° 2112). **CUARTO:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, leyes 5777 y 5780). **QUINTO:** Devolver oportunamente las actuaciones.

2) A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

3) A igual cuestión, la Dra. PAJARO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la sentencia de primera instancia y disponer la citación del tercero ILLUSIONS. SA. oportunamente solicitada.

SEGUNDO: Imponer las costas a la vencida conforme el criterio objetivo de la derrota (Cf. Art. 62 CPCC).

TERCERO: Regular los honorarios del Dr. Luis Gonzalo Caride Berg, apoderado del demandado en la suma de 5 IUS, con la correspondiente aplicación del art. 10 ley G N°2212 y los honorarios del Claudio Cabaleiro, letrado patrocinante de los actores en la suma de 3 IUS (art. 6 ley G N° 2112).

CUARTO: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, leyes 5777 y 5780).

QUINTO: Devolver oportunamente las actuaciones.

MARÍA MARCELA PÁJARO EMILIO BERNARDO RIAT FEDERICO EMILIANO

CORSIGLIA

Jueces de Cámara

ALFREDO JAVIER ROMANELLI ESPIL

Secretario