

El Bolsón, 24 de junio de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados "**RAMOS, BRISTELA C/ AYELEF, NANCY ELIZABETH Y OTROR S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO (Expte. n° EB-00063-C-2026)** de los que:

RESULTA:

1) Que con fecha 20/05/26, los demandados, patrocinados por la Defensora Oficial Dra. Teresa Hube, en oportunidad de contestar la demanda, solicitan citación de tercero de conformidad con lo dispuesto por el art. 89 del CPCC.

Manifiesta que instalada en la vivienda, por contrato suscripto con la actora señora Ramos en mayo de 2024, su vecina, señora Millañanco, le informó que el predio era de ella y que por tanto se lo estaba usurpando.

Relata que concurrió con la señora Millañanco a la Municipalidad y que se habría esclarecido que el bien era de Millañanco porque exhibió Escritura Pública de venta por parte de quien fuera la titular, señora Rosa Azócar. La demandada sostiene que, como consecuencia de ello, la señora Millañanco les dijo que siguieran en la ocupación del bien, en comodato, por autorización de ella, que Bristela Ramos no tenía derechos sobre el inmueble, por lo que entendieron finiquitada la relación contractual con la actora.

Es por lo expuesto que la parte demandada, en el punto IV de su escrito de contestación de demanda, solicita, que atento resultar la Sra. LIDIA MILLAÑANCO dueña y poseedora del bien inmueble cuya restitución se pretende, se la cite a estos actuados como tercera interesada.

2) Mediante providencia de fecha 27/05/26 se dispone correr traslado a la contraparte de la citación de tercero solicitada.

3) Con fecha 05/06/26, mediante presentación obrante en el movimiento E0006, la parte actora contesta el traslado.

Entiende que la citación de tercero debe ser rechazada por cuanto la parte demandada pretende desnaturalizar el presente proceso sumarísimo de desalojo argumentando que supuestamente la señora Lidia Millañanco sería dueña y poseedora del inmueble y que les habría otorgado un posterior contrato de comodato.

Sostiene que el juicio de desalojo no es una acción real ni petitoria; es una acción de carácter estrictamente personal cuyo único objeto es la recuperación de la tenencia de la cosa frente a quien tiene la obligación de restituir (ya sea por vencimiento de contrato,

intrusión o precariedad), por lo que el debate sobre el dominio o el mejor derecho a la posesión queda absolutamente excluido de este estrecho marco cognitivo, debiendo analizarse la intervención de tercero con criterio restrictivo y excepcional.

Manifiesta que la demandada, al haber ingresado al inmueble en calidad de locataria tal como lo reconoce en su presentación, no puede mutar unilateralmente su causa de posesión, ni invocar derechos de un tercero, para eludir su obligación de restituir el bien a quien se lo entregó.

Cita jurisprudencia que entiende aplicable al caso y solicita el rechazo de la citación de tercero con expresa imposición de costas a la demandada.

Y CONSIDERANDO:

1º) Delimitados los planteos de las partes, corresponde determinar si resulta procedente o no la citación como tercero de la señora Lidia Millañanco.

Analizados los términos en que se planteó la demanda y la contestación a la misma, es menester recordar a las partes 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.

Entiendo acertado tener en cuenta que, en términos generales, la intervención coactiva u obligada se verifica cuando, a petición de cualquiera de las partes originarias, se dispone la citación de un tercero para que participe en el proceso pendiente y la sentencia a dictarse en él pueda serle eventualmente opuesta.

El artículo 89 del CPCC establece que cualquiera de las partes podrá solicitar la citación de un tercero cuando la sentencia pudiere afectar la relación jurídica existente entre aquel y el tercero cuya intervención se pretende: *"...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).

Se ha resuelto que: *"El art. 94 del Cód. Proc. Nac. fundamentalmente es aplicable cuando la parte, en caso de ser vencida, se encuentra habilitada para intentar una pretensión de regreso contra el tercero, o 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 el tercero podría haber asumido inicialmente la posición de litisconsorte del actor y del demandado."* (CN Civ., Sala A, julio 27-972, ED, 46-204; ídem, id. febrero 27-973, ED. 49-736; id. Sala F, diciembre 5-972, ED. 46-648) (ED. 54-467);

"La intervención obligada de terceros, en los términos del art. 94 del CPCyC, pretende traer a juicio a un tercero ajeno a las partes, cuando la controversia entre éste y alguna de aquellas sea común, a efectos de oponérsele eventualmente los efectos de la cosa juzgada y a fin de evitar una posible acción regresiva, dado que la sentencia que recaiga en el juicio le podrá ser opuesta al tercero. Su finalidad reside en que, en esa eventual acción, el citado no pueda oponer la excepción de negligente defensa. Los elementos necesarios para que tal instituto proceda 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 doctrina ha señalado que no cualquier vinculación fáctica habilita la citación, sino únicamente aquella que revele una conexidad jurídica sustancial entre el objeto litigioso y la relación que vincula al tercero con la parte solicitante, de modo tal que la sentencia pueda producir efectos reflejos o condicionantes en esa relación.

En este sentido, la citación de terceros no puede utilizarse como mecanismo para trasladar al proceso principal eventuales acciones de regreso o controversias internas entre coobligados, cuando tales cuestiones no constituyen objeto directo del litigio.

Por otra parte, no puede pasarse por alto que la intervención de terceros detenta carácter excepcional y 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 (conf. CSJN, "Magar Sociedad en Comandita por Acciones c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 30 de mayo de 1989; Fallos: 313:1053; 322:1470).

Como se ha dicho, si todo el mundo pudiera intervenir, alegar, formular peticiones, interponer recursos, los procesos serían dispendiosos, enredados y no podrían cumplir el fin que con ellos se persigue. Por lo cual, como algo indispensable al orden y buena marcha de los procesos, el derecho a intervenir - o a ser oídos- se limita a las personas que tengan un interés jurídico legítimo, serio y actual, en el resultado del juicio (Devis Echandía, Hernando. 1984. Teoría General del Proceso. Editorial Universidad. Tomo I. Pág. 41 y sig. El principio del interés para intervenir en los procesos"). Como bien se ha indicado, en principio, el proceso sólo comprende a los que en él intervienen como actor o demandado, y únicamente a ellos aprovecha o perjudica la sentencia (Alsina, Hugo. 1963. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Ediar. Tomo I parte general. Pág. 588, ap. "12. extensión del proceso a tercero).

2º) 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 por parte de quien tiene la obligación de restituirla. Resulta inviable en el marco abreviado del juicio de desalojo, debatir y decidir sobre la relación de la parte demandada con la señora Millañanco, persona ajena al proceso, a la que estaría vinculada -según sus dichos- por un contrato de comodato, que tendría su origen en la titularidad de la señora Millañanco sobre el inmueble cuyo desalojo se demanda, extremos, por otra parte, no han sido acreditados por la demandada en la causa.

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.

En consecuencia, teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente y en atención a la expresa oposición de la contraria a la convocatoria pretendida, corresponde rechazar el pedido de citación de terceros.

3°) Por las mismas razones expuestas y por no tratarse de un hecho controvertido en la causa ni conducente para la resolución de la misma, no se hará lugar al pedido de requerir a la señora Millañanco que acompañe la documentación que tuviere en su poder sobre la venta que se habría realizado en su favor respecto del inmueble objeto del presente desalojo.

4°) Atento la forma como se resuelve, corresponde imponer las costas a la parte demandada (art. 62 del CPCC) y diferir la regulación de honorarios para la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I. RECHAZAR el pedido de citación de tercero formulada por la demandada respecto a la señora Lidia Millañanco.

II. RECHAZAR la solicitud de requerir documentación en poder de la señora Lidia Millañanco.

III. Imponer las costas a la parte demndada (art. 62 CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para la oportunidad de dictado de la sentencia definitiva.

IV. Se hace saber que la presente se protocoliza y se notifica en los términos del art. 120 del CPCC.-

Paola Bernardini

Jueza

FIRMADO DIGITALMENTE