

Viedma, 27 de julio de 2026.

EXPEDIENTE: “HERNÁNDEZ, ESTELA DEL CARMEN C/ FERNÁNDEZ, ARTURO PABLO ANDRÉS S/ SUMARÍSIMO – DESALOJO”, N.º VI-00816-C-2026.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 18/05/2026 se presenta Estela del Carmen Hernández, por medio de apoderada, y promueve demanda de desalojo por intrusión contra Arturo Pablo Andrés Fernández y/o contra quienes resulten ocupantes del inmueble ubicado en calle 7 N ° 699 -casa del fondo- del barrio General Lavalle de la ciudad de Viedma, identificado catastralmente como 18-1-H-222A-08.

Expone que resulta titular registral del inmueble y que el demandado ocupa desde hace aproximadamente cinco años una construcción situada en la parte posterior del terreno, sin contar con autorización ni con un derecho exigible que justifique su permanencia.

Refiere que, luego de advertir su ingreso al inmueble, tomó conocimiento de la existencia de un documento denominado “Acuerdo Privado de Partes”, por medio del cual su hijo, Víctor Hugo Hernández, habría cedido el uso de la vivienda al demandado por el plazo de quince años, a cambio de la entrega de un vehículo automotor.

Afirma que no intervino en la celebración de ese acuerdo, que no lo suscribió ni autorizó a su hijo a disponer del inmueble. En función de ello, sostiene que el instrumento carece de eficacia respecto de su parte y que el demandado reviste la condición de ocupante sin derecho a permanecer en el bien.

2.- Mediante providencia dictada en fecha 20/05/2026 se tiene por iniciada la demanda, se dispone su tramitación de acuerdo con las normas del proceso sumarísimo y se ordena correr traslado al demandado por el término de cinco días, conforme con los arts. 433, 599 y concordantes del CPCC.

3.- En fecha 03/06/2026 se presenta Arturo Pablo Andrés Fernández y contesta la demanda. Solicita su rechazo y niega revestir la condición de intruso u ocupante ilegítimo. Sostiene que su ingreso y permanencia en el inmueble encuentran sustento en el “Acuerdo Privado de Partes” celebrado el 17/12/2020.

Explica que las tratativas se desarrollaron con intervención de la actora y de su hijo Víctor Hugo Hernández, a quien atribuye actos de administración y disposición respecto del inmueble. Afirma que este último encomendó la redacción del acuerdo, concurrió al estudio jurídico y suscribió el instrumento, manifestando que su madre no puede asistir por encontrarse enferma.

Agrega que, como contraprestación por el uso del inmueble, entregó un vehículo Peugeot 208 Allure, dominio AB324HU, que habría sido recibido por Víctor Hugo Hernández. Sostiene también que la ocupación es conocida y consentida por la actora durante aproximadamente cinco años y que, durante ese período, introdujo mejoras en la vivienda.

En ese marco, solicita que se cite como tercero al hijo de la actora. Funda su petición en la intervención que le atribuye en la celebración del negocio y en la eventual responsabilidad que podría corresponderle por las consecuencias restitutorias, compensatorias o indemnizatorias derivadas de los hechos debatidos.

Asimismo, formula reconvencción en subsidio, por medio de la cual pretende que la controversia sea encuadrada como una acción de resolución contractual y que, para el supuesto de ordenarse la restitución del inmueble, se condene a reintegrar el valor actualizado del vehículo, abonar una compensación por el tiempo restante del acuerdo e indemnizar las mejoras y los daños que invoca.

4.- En fecha 08/06/2026 se tiene por contestada la demanda en tiempo y forma y se corre traslado a la actora de la documental acompañada y de la solicitud de citación del tercero.

5.- En fecha 16/06/2026 la actora contesta el traslado conferido y se opone a la intervención pretendida.

Señala que la solicitud se formula en términos genéricos e imprecisos y que su admisión produciría una dilación incompatible con la naturaleza sumarísima del proceso.

Sostiene que Víctor Hugo Hernández no es titular registral ni ocupante del inmueble y que las cuestiones vinculadas con la eventual responsabilidad contractual, restitutoria o indemnizatoria que el demandado pretende atribuirle resultan ajenas al objeto de la acción de desalojo.

Añade que la intervención de terceros debe ser interpretada restrictivamente y que el demandado no demuestra la existencia de una controversia común que justifique incorporar a Víctor Hugo Hernández como parte en este proceso. Solicita, en consecuencia, que la citación sea rechazada, con costas.

6.- Mediante providencia dictada en fecha 23/06/2026 se hace saber que la reconvencción resulta improcedente, conforme con lo establecido por el art. 433 inc. 2 del CPCC, y se llama autos para resolver la solicitud de citación del tercero formulada por el demandado, providencia que -firme-motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL PLANTEO:

1.- De acuerdo con los antecedentes precedentemente reseñados, corresponde determinar si resulta procedente citar como tercero a Víctor Hugo Hernández, hijo de la actora, en los términos de las disposiciones que regulan la intervención obligada de terceros.

El art. 89 del CPCC permite que el actor, al promover la demanda, y el demandado, dentro del plazo para oponer excepciones previas o contestar la demanda, soliciten la citación de aquel a cuyo respecto consideren que la controversia es común.

La intervención obligada presupone, entonces, que exista entre una de las partes y el tercero una relación jurídica conectada con la discutida en el proceso, de modo tal que resulte razonable que la decisión se dicte con su participación y pueda serle oponible en los términos previstos por el ordenamiento procesal.

No basta, por lo tanto, con que el tercero tenga conocimiento de los hechos, haya participado materialmente en alguna de las circunstancias invocadas por las partes o pueda ser llamado a declarar como testigo. Tampoco resulta suficiente la sola posibilidad de que, en el futuro, una de las partes promueva contra él una acción autónoma.

La citación requiere que se individualice una concreta comunidad de controversia y se explique de qué modo la relación jurídica debatida en el proceso comprende también al tercero cuya incorporación se pretende.

2.- Aplicadas esas pautas al caso, se observa que el objeto de este proceso se encuentra delimitado por la pretensión de la actora de obtener la restitución del inmueble ubicado en calle 7 N.º 699 -casa del fondo- del barrio General Lavalle de esta ciudad.

La cuestión sustancial consiste en establecer si Arturo Pablo Andrés Fernández se encuentra obligado a restituir el bien o si, por el contrario, cuenta con un título oponible a la actora que justifique su permanencia.

Víctor Hugo Hernández no es demandado como ocupante del inmueble, no se denuncia que habite en él ni se le atribuye una obligación actual de restituirlo. Tampoco se sostiene que sea titular registral del bien o que invoque un derecho propio sobre este.

La participación que el demandado le atribuye se vincula con las tratativas previas, la suscripción del denominado “Acuerdo Privado de Partes” y la recepción del vehículo que habría sido entregado como contraprestación.

Sin embargo, no convierten necesariamente a Víctor Hugo Hernández en sujeto de la relación procesal de desalojo ni permiten concluir que la controversia relativa a la obligación de restituir el bien le sea común.

3.- El demandado fundamenta también la citación en la eventual responsabilidad restitutoria, compensatoria o indemnizatoria que podría corresponderle al tercero si la demanda prospera.

Ese argumento tampoco resulta suficiente para admitir su intervención en este proceso.

La eventual pretensión dirigida a obtener la restitución del vehículo, el reintegro de su valor, el resarcimiento de daños o el pago de mejoras reconoce un objeto y una causa distintos de la acción de desalojo, resultando ajenas al proceso iniciado.

Su tratamiento exige determinar, entre otras cuestiones, quiénes intervienen en el acuerdo, en qué carácter lo hacen, cuál es su validez y alcance, qué prestaciones se cumplen, quién recibe el vehículo y si existe alguna obligación restitutoria o resarcitoria.

La amplitud de ese debate excede y es ajena al objeto propio de este proceso sumarísimo y no puede ser incorporada indirectamente mediante la citación de un tercero, menos aún cuando la reconvención mediante la cual el demandado procura introducir esas pretensiones fue declarada improcedente, conforme con lo establecido por el art. 433 inc. 2 del CPCC.

La intervención pretendida no puede emplearse para ampliar el objeto del proceso ni para incorporar una relación contractual y resarcitoria distinta de aquella que integra la pretensión principal.

Ello no implica emitir opinión alguna acerca de la existencia, validez o eficacia del acuerdo invocado, ni sobre la eventual responsabilidad que pudiera corresponder a Víctor Hugo Hernández o a cualquiera de las partes. Tales cuestiones podrán ser promovidas y discutidas, en su caso, mediante la acción y por la vía procesal que correspondan.

4.- Por otra parte, la participación atribuida a Víctor Hugo Hernández en las negociaciones y en la suscripción del instrumento podrá, en su caso, ser objeto de acreditación mediante los medios probatorios que resulten admisibles y pertinentes, sin que para ello resulte indispensable incorporarlo al proceso con carácter de tercero.

La necesidad o conveniencia de producir prueba respecto de su intervención no debe confundirse con la existencia de una comunidad de controversia en los términos exigidos por el art. 89 del CPCC.

En consecuencia, al no demostrarse que la sentencia de desalojo deba pronunciarse sobre una obligación propia de Víctor Hugo Hernández ni que la relación sustancial debatida le sea común, corresponde rechazar la citación solicitada.

5.- Las costas de la incidencia se imponen al demandado, en su condición de vencido, conforme con el principio objetivo de la derrota previsto en los arts. 62 del CPCC.

Por su parte, la regulación de honorarios se difiere hasta tanto existan pautas para efectuarla.

RESOLUCIÓN:

I.- Rechazar la citación como tercero de Víctor Hugo Hernández solicitada por el demandado Arturo Pablo Andrés Fernández, por los fundamentos expuestos precedentemente.

II.- Imponer las costas de la incidencia al demandado vencido, conforme con lo dispuesto por los arts. 62 del CPCC.

III.- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto existan pautas para efectuarla.

IV.- Firme la presente, continuar los autos según su estado.

V.- Notificar conforme a los arts. 120 y 138 del CPCC.

Leandro Javier Oyola

Juez