

PROVINCIA DE RIO NEGRO
JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y DE MINERIA N° 9
(Cipolletti)

Cipolletti, 16 de agosto de 2017.

VISTOS: Las actuaciones caratuladas: "MERLO YANINA GISELA C/ KNOPP ROSA Y OTRO S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (EXPTE. N°B-4CI-345-C2017).

RESULTA:

1. A fs.15/24 se presenta en forma espontánea el Sr. MIGUEL ANGEL BUNTER, con patrocinio letrado, y pretende a través de la figura procesal de intervención de tercero ser parte en estas actuaciones, a cuyo fin invoca ser propietario del inmueble objeto de la presente acción de desalojo, que se identifica con la nomenclatura catastral 03-1-H-270-01A.

Declara haber detentado la posesión del mismo por más de veinte años, ocupación durante la cual ha funcionado el comercio de su propiedad cuya explotación gira bajo el nombre de fantasía "La Vaca Marucha".

Agrega que los demandados principales son empleados bajo sus órdenes.

Funda en derecho y cita jurisprudencia que estima le asiste a su petición.

2. A fs. 25/33 y 34/41 se presentan con patrocinio letrado los codemandados Rafael Valenzuela y Rosa Knopp, y solicitan la intervención en estos autos del tercero del Sr. Miguel Ángel Bunter.

Parten de negar que la actora sea legitimada para accionar en su contra en tanto desconocen su calidad de propietaria dominial u otro derecho, y afirman que el Sr. Miguel Ángel Bunter ha sido poseedor con ánimo de dueño y titular del comercio.

Citan jurisprudencia, fundan en derecho y peticionan se cumpla con la citación al tercero.

3. A fs. 45 se ordenaron los traslados pertinentes.

4. A fs. 48/54 la actora contesta y se opone al progreso de la integración de litis y citación del tercero.

A tal fin invoca que es la titular dominial, conforme certificación de copia de escritura de dominio N° 52, pasada ante el registro notarial N° 21 de la ciudad de Cipolletti, que acompaña al presente, y que el desconocimiento de tal situación tanto por parte del tercero Bunter, como de los comandados Knopp y Valenzuela, no resulta válido en tanto no han atacado su validez a través de la denuncia de falsedad mediante el procedimiento

establecido por la ley.

A su vez, niega que se ajuste a la verdad lo alegado por la contraria respecto a que desde el año 1996 el Sr. Bunter haya mantenido una posesión de buena fe del local comercial en debate: A tal fin se basa en los hechos reconocidos en sede judicial mediante el trámite del proceso falencial de "Blanco Miguel Sandro y Frig. y Carnic. integradas M.B. s/ Quiebra (Expte. N°27098/02, de trámite ante el Juzgado Civil, Comercial y de Minería N°9 de Gral. Roca), que a su entender da cuenta de que, con anterioridad del año 2002, se produjeron en el inmueble reclamado operaciones comerciales de una persona diferente a las partes.

Para finalizar solicita se declare la cuestión de puro derecho, ello en virtud del reconocimiento de los demandados de ser meros intrusos en el inmueble y la negativa de su parte frente al pedido de integración de la litis por parte del Sr. Bunter, lo que da cuenta de que no existen hechos controvertidos que deban ser objeto de prueba.

5. A fs. 55 se dispone el pase a resolución de las cuestiones planteadas atinentes a los pedidos de citación de terceros, por lo que corresponde pronunciarse sobre la cuestión traída a resolución.

Y CONSIDERANDO:

I. Que conforme se encuentran planteadas las cuestiones sustanciadas corresponde expedirse sobre los siguientes puntos: a) La integración de litis solicitada en forma voluntaria por el Sr. Miguel Ángel Bunter; b) La solicitud de intervención como tercero del Sr. Miguel Ángel Bunter provocada por los codemandados.

II. En relación con los recaudos procesales para acceder a lo peticionado cabe recordar que puede intervenir voluntariamente en el proceso quien según las normas del derecho sustancial esté legitimado para demandar o para ser demandado en juicio (Cf. Art. 90 inc. 2°, CPCC), y también puede hacerlo cuando es llamado por una de las partes (Cf. Art. 94, CPCC).

Ahora bien, como regla el instituto de la intervención de terceros es de carácter limitado o restrictivo, lo que es abonado por la jurisprudencia en cuanto sostiene que: "La intervención de terceros en el proceso es de carácter restrictivo; es una medida excepcional que sólo debe ser admitida cuando las circunstancias demuestren que así lo exige un interés legítimo, toda vez que da lugar a situaciones anómalas que atentan contra la estructura clásica del proceso." (Cf. CSJN, 15-4-2004, fallos 327:1020; 20-12-88, Rep. E.D. 23-615, N° 1; CNCiv., sala B, 8-4-83, E.D. 107-346; Sala C, 24-2-81, E.D. 93-416; Sala D, 30-9-88, entre otros, citados en Arazi Rojas, "Código

Procesal Civil y Comercial de la Nación. Tomo I. Ed. Rubinzal Culzoni, Pág. 536). En la misma línea de exposición el Dr. Alvarado Velloso al abordar el análisis del instituto, explica que: "...la intervención de terceros tiene lugar cuando en forma voluntaria, provocada o necesaria un tercero interesado se incorpora a un proceso pendiente con el objeto de hacer valer en este 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 objetivo-causal o de afinidad.... De tal forma, el instituto supone una acumulación de pretensiones por vía de inserción procesal...: el tercero se inserta en el proceso ya pendiente entre las partes originarias..." (Cf. Adolfo Alvarado Velloso, "Lecciones de Derecho Procesal Civil, Sistema Procesal: Garantía de la libertad adaptado a la legislación procesal de la Prov. de Río Negro por Richar Fernando Gallego. Sello Editorial Patagónico. 2012. Pág. 320). El prestigioso procesalista señala luego que la inserción procesal requiere de tres requisitos: 1. La existencia de un proceso pendiente, es decir, que no haya terminado por alguna de las posibles vías auto o heterocompositivas; 2. La circunstancia de que el tercero ostente realmente tal calidad, es decir, que no sea parte originaria en el proceso pendiente; 3. La demostración inicial por el tercero de la existencia de un interés jurídico (producto del tipo de afectación que afirma) que autorice su inserción. (Cf. Adolfo Alvarado Velloso, Ob. Cit. Pág. 321).

Y, para abonar el particular y restrictivo carácter del Instituto, afirma que: "Esta clara antinomia que existe entre el carácter abstracto de la acción procesal (que permite que cualquiera que quiera demandar lo haga, aún sabiendo que carece de derecho al efecto...) y el carácter concreto de la inserción procesal (que impone al tercero que desea intervenir en proceso pendiente la acreditación inicial de su legitimación e interés para obrar) que crea perplejidad en el intérprete que advierte la existencia de una obvia incoherencia técnica- sólo puede ostentar una explicación política y no científica a partir de la determinación de cuales son los alcances subjetivos y objetivos- del fenómeno del caso juzgado". (Cf. Adolfo Alvarado Velloso, Ob. Cit. Pág. 321).

III. Sobre esa base, cabe en primer orden analizar la situación atinente a la presentación que de manera espontánea realiza el Sr. Bunter a fs.15/24.

Así, luego de efectuar el suscripto un análisis pormenorizado de los hechos alegados y la prueba que se propone, en tanto no se adjunta prueba documental con la presentación, y sin perder de vista la naturaleza sumarísima del presente proceso, debo adelantar que no se encuentran reunidas las condiciones habilitantes para la concesión de la

excepcional intervención pretendida (inserción procesal como parte del Sr. Bunter).

En tal sentido, y tal como se mencionara al comentar los requisitos sintetizados por la doctrina procesalista para la admisión excepcional- de este instituto, la acreditación por parte del tercero (Sr. Bunter) de la existencia de un interés jurídico (producto del tipo de afectación que afirma) que autorice su intervención como parte resulta deficiente, y en modo alguno ha sido acreditada con los elementos aportados.

Del mismo modo, los extremos que el tercero expone como fundamento de su pretensión no se condicen con las constancias obrantes: Así, no surge que el pretense legitimado detente la titularidad de la situación jurídico sustancial que le impusiera comparecer al proceso a hacer valer su derecho de defensa, pues no logra acreditar en que carácter ocuparía el inmueble frente a la propietaria que pretende su devolución.

De manera puntual a fs. 15/17 refiere estar legitimado para intervenir en estos actuados por ser él quien: "... es propietario del inmueble... donde funciona un local comercial del rubro carnicería, también de mi real propiedad y explotación... logré luego de mucho esfuerzo poder realizar la apertura del local comercial en cuestión, según surge de la copia del permiso de habilitación N°2480 emanado de la Municipalidad de Cipolletti, que acompaño con este libelo..."; A ello agrega que acompaña con su presentación copias de facturas que dan cuenta que siempre abonó los impuestos municipales, para concluir que "quien se ocupa del mismo, lo explota, paga servicios, le realiza mejoras y actúa como dueño ... es el suscripto".

Sin embargo, lo expuesto no se condice con las constancias que obran en las actuaciones, en tanto no han sido acreditados los extremos que afirma, e incluso se ha omitido por parte del presentante acompañar los documentos que dice que adjunta.

Tampoco es posible derivar su supuesta calidad de dueño del comercio instalado en el inmueble en litigio a la luz de lo informado por el Oficial Notificador en la diligencia establecida por el art. 684 del Código Procesal: Así, de la lectura de lo consignado por el auxiliar de justicia en el cuerpo de la cédula surge contrariamente a lo afirmado por el Sr. Bunter-, que la habilitación del comercio aludido se encuentra a nombre de la codemandada Knopp, en tanto se expone en lo atinente que: "...el lugar es una carnicería "La vaca Marucha". Ocupa todo el salón. Habilitación comercial (5440-00) a nombre de Rosa Knopp. '\Arenales 705 carnicería-\` expedida 01-04/2007. El Sr. Valenzuela manifiesta ser sólo un empleado y no tiene nada que ver con la propiedad del Negocio..." (Cf. Contancia obrante a fs. 43 y vta.).

Entonces amén de lo expuesto, es claro que no se encuentra acreditado a través de la

presentación en análisis que el presentante revista la calidad que denuncia (poseedora del inmueble con ánimo de dueño y ocupante del mismo), circunstancia que produce la inaplicación al caso de los supuestos contemplados en el artículo 90 del CPCC.

A mayor abundamiento, cabe señalar que en la etapa fundacional del proceso, el Oficial interviniente no identificó al Sr. Bunter como un ocupante presente en el acto de la notificación cumplida en el inmueble y que, llegado al extremo de entender que en su diligencia se incumplió de algún modo la debida constitución del contradictorio (en tanto se hubiera omitido individualizar la existencia de sublocatarios y ocupantes del inmueble), lo cierto es que se ha podido tomar conocimiento con precisión en la causa acerca de la existencia de un tercero por medio de la denuncia que efectuaron las demandadas principales al momento de su contestación (Art. 681 del CPCC), y la propia presentación espontánea en análisis, lo que desde ya deja a salvo el derecho constitucional de defensa en juicio y la correlativa garantía de un debido proceso (Cf. Art. 18 de la Const. Nacional).

Para terminar, lo aquí señalado en modo alguno implica adelantar una decisión respecto a la cuestión de fondo ni respecto al eventual andamiaje de las cuestiones propuestas por otros canales procesales idóneos para ejercer las defensas que puedan corresponderle al presentante.

IV. Resta analizar el planteo efectuado por las codemandas en la oportunidad de contestar demanda a fs. 25/33 (Valenzuela) y 34/41 (Knopp), en cuanto solicitan la integración de la litis con el Sr. Miguel Ángel Bunter.

Ambas codemandadas se presentan con el mismo asesoramiento jurídico que el Sr. Bunter, y sostienen idéntica línea argumental, en cuanto reconocen la posesión con ánimo de dueño y la titularidad de negocio en la persona de aquél.

Abonan su pretensión en cuanto sostiene que la actora no muestra ni demuestra en forma alguna la existencia de un derecho de propiedad, lo que a su entender provoca la falta de legitimación por parte de la actora para accionar, y agregan como se adelantara que reconoce la propiedad del bien sobre el que se pretende el desalojo en cabeza del Sr. Bunter, a quien sindicada como poseedor del inmueble desde hace más de veinte años.

IV.1. Ahora bien, como se expuso, la intervención de terceros en el proceso guarda un carácter restrictivo: “El artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación es de aplicación restrictiva y excepcional y pesa sobre aquel que pretende traer a juicio a los terceros, la carga de demostrar el vínculo jurídico que sustentaría la acción regresiva, es decir, la razón de porque se estaría en condiciones de intentar la acción

respecto de todos y cada uno de los que se pretende citar” (CJSN, 14-2-2006, “Tradigrain SA c/Mercado a término de Buenos Aires SA”, del dictamen de la Procuradora Fiscal que la Corte hace suyo, citado en Revista de Derecho Procesal 2006-2. Ed. Rubinzal Culzoni. Pág. 346).

A ello se agrega que, como en el caso: “La citación de tercero en los términos del CPCC: 94, debe ser evaluada con criterio restrictivo cuando es solicitada por la parte demandada, ya que obliga al actor a litigar contra quien no fue elegido como contrario (CNCom., Sala B, 30-11-2004, “Santucho, Berta c/ Binaria Seguros de Retiro SA s/ Ordinario”, citado en Revista de Derecho Procesal 2006-2. Ed. Rubinzal Culzoni. Pág. 347).

Y en el sentido expuesto, de los propios términos y reconocimientos expresados por los accionados se aprecia que no resulta necesario éste instituto para evitar que, en una eventual acción de regreso que pudiere entablar el demandado frente al tercero cuya citación solicita, éste pudiera invocar en su contra el ejercicio de una mala o deficiente defensa respecto de aquella.

Tampoco, como se expuso, surgen elementos que demuestren el vínculo de derecho que alegan se configura entre quien pretende la citación y quien es citado, ya que tanto en la habilitación comercial, como en la oportunidad de ser notificados (en el propio local comercial) figuran las personas efectivamente demandadas por la actora y no quien intenta y a quien intentan hacer integrar la litis.

No puede soslayarse que esta a cargo de quien pretende provocar la citación la carga de demostrar el vínculo jurídico que sustentaría la acción regresiva, es decir, la razón de porque se estaría en condiciones de intentar la acción respecto de aquél a quien se pretende citar, lo que en el caso no se ha cumplido de manera eficiente.

IV.2. Asimismo, no puede dejar de ponderarse que el objeto del juicio de desalojo es reintegrar en el uso y goce de la cosa a quien reclama su libre disposición, excluyendo a los títulos que puedan invocar para su ocupación (Cf. Alsina, H. “Derecho Procesal”, Tomo IV. Pág. 55 y ss).

Y, tampoco puede obviarse que, frente al propietario que requiere su desalojo, carácter que no ha podido ser desvirtuado por el mero desconocimiento que realizan las codemandadas del instrumento público acompañado por la actora (en tanto frente al carácter que reviste el mismo el carril resulta inapropiado), en el estrecho marco del juicio de desalojo, y ponderándose a lo que se circunscribe el objeto de éste tipo de demandas, cualquier otra discusión como las que pretenden entablarse a través de las

presentaciones en análisis, exceden claramente la cuestión.

No puede aquí obviarse que sin perjuicio del análisis que oportunamente corresponda en cuanto al fondo de la cuestión, las codemandadas no han logrado desvirtuar la fuerza probatoria de la copia certificada de escritura traslativa del bien que luce a fs. 3/4.

En coincidencia tiene dicho el STJRN que: “El desalojo es un juicio que tiene por objeto la devolución de una cosa al que invoca un legítimo derecho de recuperarla. Se la enuncia generalmente como una forma de la protección de la propiedad en cuanto a su uso y goce. Por eso excluye otras cuestiones tales como aquellas en que se discute el dominio o la posesión” (Cf. “MSCB C/ MARES del Sur SRL S/ DESALOJO S/CASACIÓN” S.E 254/95).

V. En definitiva, siendo la finalidad de la intervención de terceros -instituto procesal que se trasluce en el pedido de integración de litis formulado y la convocatoria a participar del proceso solicitada por la demandada-, la de otorgar participación a quien puede ser eventualmente afectado por la sentencia, y en tanto no se advierte de las constancias existentes de que modo el tercero podría ser afectado, situación que es abonada por la falta de mérito de los argumentos vertidos tanto por el Sr. Bunter como por las codemandadas, no puede en el marco de este proceso de desalojo de características sumarísimas, obligarse a la actora a litigar contra quien no ha previsto hacerlo.

En su caso, deberán las presentantes hacer valer los derechos de los que se intenta valer y entienden poseer, a través del carril procesal pertinente, en un proceso que contenga un más amplio debate y prueba que el que aquí se ventila.

Las costas de la presente serán impuestas a cargo del presentante Sr. Bunter y de las codemandadas perdidosas, ello en virtud de la aplicación del principio objetivo de la derrota (Cf. Art. 68 del CPCC).

Por todo ello, RESUELVO:

1. Rechazar el pedido de intervención como parte efectuado por el Sr. Miguel Ángel Bunter a fs. 15/24, y la intervención de tercero requerida por las codemandas a fs. 25/33 y 34/41.

2. Imponer las costas de esta incidencia a cargo del Sr. Miguel Ángel Bunter y las codemandadas perdidosas Rafael Valenzuela y Rosa Knopp (Cf. Art. 68 del CPCC).

Firme que se encuentre la presente, difiérase la regulación de honorarios para la oportunidad de celebrarse la audiencia que prevén los artículos 23 y 26 de la Ley de Aranceles (Ley 2212) a los efectos de determinar el valor locativo del inmueble, que

servirá de base para la dicha regulación.

3. Protocolícese y Notifíquese.

Federico Emiliano Corsiglia

Juez