

Expediente: 3140/98

Carátula: **MAYORGA JUAN CARLOS C/ GARMENDIA DE FRIAS ANA MARIA EUGENIA Y OTROS S/ Z- PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **07/06/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - GARMENDIA DE FRIAS, ANA MARIA EUGENIA-DEMANDADO/A

90000000000 - FRIAS, AIDA FRANCISCA-DEMANDADO/A

90000000000 - FRIAS DE FERNANDEZ, ANA MARIA-DEMANDADO/A

90000000000 - FRIAS DE CEBALLOS, YOLANDA ERCIDIA-DEMANDADO/A

90000000000 - MORON, LUIS MARIA-TERCERO

90000000000 - FRIAS, ARTURO GUILLERMO-DEMANDADO/A

20368677257 - MAYORGA, JUAN CARLOS-ACTOR/A

20384875808 - MORALES, NANCY DEL CARMEN-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común - V° Nominación

ACTUACIONES N°: 3140/98



H102325554062

San Miguel de Tucumán, 06 de junio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“MAYORGA JUAN CARLOS c/ GARMENDIA DE FRIAS ANA MARIA EUGENIA Y OTROS s/ Z- PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. n° 3140/98 – Ingreso: 09/10/1998), y;

CONSIDERANDO:

1. Antecedentes. Mediante presentación del 11/11/2024 a hs. 23:13, la Sra. Nancy del Carmen Morales, DNI 29.243.219, con el patrocinio del letrado Carlos Alberto Villa -presentación ratificada posteriormente con su nuevo letrado patrocinante, Dr. Mariano Daniel Bustamante (03/02/2025)- viene a presentarse como tercero en este proceso (art. 48 CPCC); toda vez que, la sentencia que se dicte en los presentes autos, afectaría sus derechos sobre parte de la parcela cuya prescripción pretende la actora -Juan Carlos Mayorga-; y es por ello que solicita se le dé debida intervención.

Alega que ha tomado conocimiento que, en este juicio, el actor pretende prescribir un terreno de aproximadamente 6000 mts. cuadrados, de los cuales aproximadamente 3000 mts. cuadrados, son poseídos por la requirente y su familia, desde hace mas de 50 años -en principio sus padres y luego ella con su grupo familiar. Por lo tanto, entiende que el pedido de prescripción no debe prosperar, al menos por la parte que ella posee y que se encuentra perfectamente delimitada.

Señala que es el mismo actor quien expresamente reconoce que, tanto la solicitante como su madre, eran poseedoras junto con él, del predio en cuestión -lo que surgiría del escrito de medida

preparatoria de fecha 19/02/1998, al narrar el capítulo de los HECHOS, expresamente reconoce que la presentante ya vive allí y posee dicho terreno, a saber "Que en el fondo vivo con parte de mi familia de apellidos Olea y Morales", y entre las medidas (oficios) requeridos en el punto 5 de dicho libelo, se solicitó informe a la Secretaria Electoral, quien, con fecha 22/04/1998, confirma que ambas -la suscripta y su mamá-, viven en el Inmueble en cuestión. Asimismo refiere al acta de constatación de fecha 23/04/1998, en la cual, el Sr. Juez de Paz informa la existencia de dos grupos de personas que viven en el mismo terreno de Km 12/5, pero en distintas casas y separados ambos en distintos sectores del terreno; el primer grupo de personas corresponde a la familia del actor y el segundo grupo corresponde a la familia de la dicente junto a su grupo familiar, en otra casa separada hacia al sur y que la calle República de Italia se encuentra a 20 mts.

Agrega que su carácter de poseedora se sustenta también, en el hecho que su propiedad tiene identificación de placa municipal -Av. Aconquija N° 3496-.

Afirma que surge con absoluta certeza que ella, junto con su madre Rosa del Valle Mayorga, ya vivían en el predio en cuestión y que fueron poseedores de una parte del inmueble -parte sur a 20 mts. de calle Italia-, y en el presente, poseen junto al actor, él en la parte delantera y ellas en la parte trasera del predio, de unos aproximados 3000 mts. cuadrados -cada uno-, en el predio que hoy se pretende prescribir en su totalidad.

Manifiesta que ninguna de estas actuaciones, planos, juicio, etc., le han sido notificadas, citando a manera de ejemplo, el acta de inspección hecha por el Sr. Juez de Paz solamente es suscripta por la actora, mas no por algún integrante de su grupo familiar -habitantes de las segunda casa al sur del predio y a 20 mts. de calle Italia. Tampoco ha tenido notificación alguna del presente pleito, del cual señala, se enteró casualmente.

Asevera que, a los fines de regularizar la situación de su terreno -desconociendo la iniciación del presente juicios y su objeto- iniciaron en las oficinas de Regularización Dominial, los tramites a tal fin -expediente N° 83-140-M-14 de fecha 03/10/2014 y 605-140-M-21-.

Señala asimismo, que las inconsistencias surgen de la presentación realizada por la actora (20/08/2024), conforme lo peticionado en providencia de fecha 05/08/2024 -solicitando aclaraciones en cuanto a la superficie, habida cuenta las diferencias entre los dos planos de mensura presentados-; asegurando que ninguno de los planos de mensura allí referidos, condicen con la realidad de su posesión, la que es muy inferior en superficie -solo de unos aproximados 3000 mts² o menos- a la superficie de mas de 6000 mts² a la que se refiere en el escrito aclaratorio mencionado.

Subsidiariamente, solicita se declare la nulidad de todo lo actuado, en tanto que jamás ha sido notificada de este juicio, como tampoco de la realización de plano o planos de mensura y menos de los planos mencionados en autos, de manera tal de poder hacer las oposiciones que legalmente le hubieren correspondido (art. 23 CPCC).

Corrido traslado a la parte actora, mediante presentación de fecha 22/05/2025, su letrado apoderado, Fernando Jogna Prat, solicitó su rechazo.

Manifiesta el letrado que, a fjs. 49 del primer cuerpo de estos autos, consta la cesión realizada ante este juzgado (02/12/1998), mediante la cual, las señoras Rosa del Valle Mayorga, DNI 12.209.574 -hermana de su representado- y Rosa del Carmen Olea -madre de su mandante- cedieron a éste, sus derechos y acciones sobre el inmueble objeto de la litis; situación por la cuál, asegura que la Sra. Nancy del Carmen Morales, nunca revistió el carácter de poseedora, sino que, por lo contrario, solamente habita el inmueble que se encuentra emplazado en la zona trasera del predio, en virtud de que su mandante se lo facilitó en honor a su madre -Rosa del Valle Mayorga-; afirmando que,

tanto su parte como los sucesores del titular registral, se opusieron a todo intento de la requirente, en obtener el reconocimiento de la posesión.

Mediante providencia del 27/05/2025 se dispuso el pase a despacho para resolver.

2. Consideraciones. Encontrándose la cuestión en condiciones de ser resuelta, corresponde decidir al respecto.

De manera preliminar, cabe destacar que podemos referir al tercero, como toda persona ajena a la relación procesal, pero que intervendrá en ella. La intervención de sujetos en un proceso donde no han sido partes originarias se justifica por la incidencia que puede tener la sentencia que se dicte en ese proceso ajeno. Las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada tienen eficacia directa respecto de las cuestiones sometidas a la decisión del juzgador; pero pueden tener consecuencias indirectas, afectando otra relación jurídica distinta a la decidida y de la cual es titular un tercero; es lo que se conoce como eficacia refleja” (Bourguignon, Marcelo; Peral Juan Carlos (directores), Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán Concordado, Comentado y Anotado, Bibliotex, T.I, p.245).

La condición de “tercero” en términos del derecho procesal se configura por su ajenidad a las partes originarias del litigio, o sea que se lo define por su diferenciación con los sujetos procesales involucrados inicialmente en la controversia -aún cuando los originarios fueran partes múltiples-, basando dicha terminología y perspectiva desde el punto de vista de la bilateralidad intensa y directa del proceso argentino.

Así un tercero puede tener interés en intervenir si la sentencia puede llegar a afectarlo de modo mediato, pudiendo repercutir indirectamente sobre él, causándole un perjuicio en un derecho propio. El objetivo de su intervención en el proceso es que la sentencia a dictarse pueda serle oponible eficazmente, de modo que le alcancen los efectos de la cosa juzgada respecto de las cuestiones de hecho y derecho debatidas y decididas en él.

Teniendo en cuenta la relación del tercero con la situación jurídica sustancial que provoca el proceso, podemos identificar tres clases:

a) Principal excluyente: el tercero alega un derecho frente a ambos litigantes, incompatible con las pretensiones de las partes originarias. Este tipo de intervención no fue contemplado en la legislación porque (en términos de la exposición de motivos del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - CPCCN) podría introducir situaciones complejas y contrarias al principio de celeridad. Esta interpretación se basa en el texto del art. 51 CPCC en el que solamente reglamenta la intervención de terceros como adherentes simples o como litisconsorte, sin incluir a la situación excluyente descrita. Pero, *obiter dictum*, aún cuando no fue regulado, también cabe recordar que no fue prohibido y aunque no estaría comprendido en ninguno de los modos de integración reglados en las normas mencionadas, el juzgador podrá determinar el modo y alcance de su intervención en uso de sus facultades ordenatorias del proceso y con fundamento en el principio constitucional que establece que está permitido todo lo que la ley no prohíbe (art. 19, Constitución Nacional), como también la obligación de los tribunales de acceder a la verdad material por sobre los encorsetamientos que por omisiones o imposiciones regule la legislación procesal tal como lo ha delineado y considerado la Corte Nacional (CSJN, Fallos 259:27; 272:139; 301:922; 306:1715), en especial en el ilustrativo precedente “Colalillo” (CSJN, 18/9/1957, “Domingo Colalillo vs Compañía de Seguros España y Río de la Plata”, Fallos 238:550) y “Oilher” (CSJN, 23/10/1980, “Oilher Juan C. vs Arenillas Oscar N.”, Fallos 302:1611).

b) Litisconsorcial: son los legitimados para demandar o ser demandados que pueden intervenir voluntariamente en el proceso (intervención voluntaria), ser llamados por una de las partes

(intervención provocada) o, aún, de oficio (intervención necesaria), pero que integran las categorías que fueron antes señaladas al analizar el litisconsorcio facultativo o necesario. Respecto de estos, actuarán como litisconsortes de la parte originaria cuya pretensión es conexa y tendrán sus mismas facultades procesales (art. 49, segundo párrafo CPCC); la sentencia que se dicte en el proceso en el que se admita la intervención del tercero como litisconsorte le será oponible y ejecutable.

c) Tercero adherente simple: sin tener legitimación para demandar o ser demandado, defiende un derecho ajeno (del actor o del demandado) pero en interés y nombre propio y, por ello, debe acreditar un interés jurídico en la posición que pretende asumir, en el sentido de que un fallo adverso a la parte a la que adhiere obstaculizará un derecho propio. Durante el proceso sostiene las razones de una de las partes contra la otra. La legitimación para obrar del tercero se colige desde el interés que acredita y, en consecuencia, por la calidad de parte que puede reclamar. Ese interés alegado al requerir la intervención debe reunir dos características: actual y jurídico. En relación a lo primero, el perjuicio que alegue el tercero debe provenir de una hipotética sentencia adversa a sus intereses que pudiera dictarse en el proceso. La derrota de la parte a la que adhiere le quitaría en el futuro la posibilidad de ejercer un derecho suyo en su totalidad o, por lo menos, en las mismas condiciones que lo venía ejerciendo. El segundo refiere a que debe ser un interés protegido por el derecho y no meramente moral, espiritual o por sensibilidad vecinal, familiar o de amistad. Lo que no podría establecerse es la medida del interés alegado que resultaría el jurídicamente admisible para otorgar la intervención del tercero. Así, por ejemplo, la mayoría de la doctrina interpreta que un interés económico y mediato como el de un acreedor sería suficiente para admitir su intervención como adherente simple, pero teniendo en cuenta el principio de restrictividad en el análisis de su aceptación (conforme doctrina que emana de la CSJN en Fallos 327:1020) habrá que determinar si existe un verdadero interés que la jurisdicción tenga que proteger y si el derecho de quien pretende intervenir en el juicio ajeno no pueda ser satisfecho por otros medios. Este tercero coadyuvante estará limitado en su accionar dentro del pleito, de manera tal que queda subordinado al principal, no pudiendo obrar en oposición a aquél, porque el tercero no puede actuar de manera distinta y con intereses independientes de los de las partes en el proceso (art. 49, primer párrafo CPCC). La mentada limitación legal en su actuación no podrá ser interpretada en forma absoluta, sino solamente en el sentido de que no le estará permitido realizar aquellos actos procesales que se le hubieren prohibido a la parte a la que adhiere, pero en cambio se encontrará habilitado para suplir las deficiencias u omisiones defensivas o de ataque de aquellas partes originarias a las que se subordinare, pudiendo, por ejemplo, apelar la sentencia que no hubiera sido recurrida. En cuanto a la sentencia que se dicte en el proceso en el que intervenga, no le será ejecutable pues no podrá ser condenado, pero lo decidido tendrá eficacia en la relación sustancial existente entre este tercero interviniente y la parte en el proceso a la que se subordinó. En esas condiciones no podrá en otro proceso hacer valer la excepción de mala defensa (*exceptio mali gesti processus*) cuando no pudo ejercer actividad procesal útil a causa de citación tardía, entre otras situaciones.

Dicho esto, cabe mencionar que la intervención requerida en la presente prescripción adquisitiva, ha sido solicitada dentro del marco de lo regulado por el art. 48 inc. 2 CPCC.

Resulta necesario señalar que la intervención voluntaria de un tercero se configura por el ingreso espontáneo de este último a un proceso pendiente. Nuestro código procesal regula esta figura en el art. 48 inc. 2, al establecer que: "*Podrá intervenir en un juicio pendiente en calidad de parte, cualquiera fuera la etapa o la instancia en que éste se encontrare, quien: (...) 2. Según las normas de derecho sustancial, hubiese estado legitimado para demandar o ser demandado en juicio (...)*". Siendo necesario destacar lo restrictivo y excepcional del instituto, en sus diversas modalidades (conf. Bourguignon-Peral-Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán - Tomo I-A-Pag.340-Ed.Bibiotex).

La intervención a la que hace referencia el inciso citado, es a la intervención adhesiva litisconsorcial, en la que -tal como fuera desarrollado *ut supra*, en el punto b- el ingreso del tercero al proceso pendiente, tiene por objeto, hacer valer un derecho propio frente a alguna de las partes originarias, adhiriendo a la calidad -actora o demandada- asumida por la otra u otras. La característica esencial de este tipo de intervención, está dada por la circunstancia de que el tercero habría gozado de legitimación procesal propia para demandar o ser demandado originariamente en el proceso al cual ingresa, sea a título individual o conjuntamente con la parte a cuya posición adhiere (Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot, 4aa reimpresión, t. III, pp. 243, n. 268 -Abeledo-Perrot). Quien requiere la intervención adhesiva litisconsorcial revestirá procesalmente el carácter de una parte autónoma que, como tal, puede actuar al mismo nivel que el correspondiente a las partes principales (conf. Palacio, op. cit., pp. 244). De allí que nuestro código indique que actuará como Litis consorte de la parte principal y tendrá sus mismas facultades procesales (art. 49 CPCC).

Surge ser presupuesto ineludible para la incorporación al proceso, la acreditación de un interés que se advierte cuando la sentencia a dictarse haya de influir jurídicamente a favor o en contra, mediata o inmediatamente, sobre sus relaciones jurídicas (cfr. Fassi - Yañez, Código Procesal Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado. 3° Edición, Ed. Astrea, Bs. As. 1988, T. 1, p. 515). Así, existe interés de quien interviene de modo voluntario en el proceso, cuando la decisión haya de influir jurídicamente a favor o en contra, mediata o inmediatamente, sobre sus relaciones -sean de derecho público o privado-; cuando los derechos y obligaciones de este tercero dependan -para su existencia o delimitación- de la sentencia que debe ser dictada en un proceso entablado entre otras personas; cuanto el acto procesal pueda tener efectos o consecuencias sobre el derecho de terceros (CCCC Concepción, Sentencia 82 fecha 18/05/12, Toledo José Arturo S/Prescripción Adquisitiva Expte. N°190/09-Fdo.Dra. Bravo-Ibáñez de Córdoba- Posse).

En suma y tal como ha sido sostenido desde la doctrina -que comparto-, quien desea intervenir en el proceso para colaborar con el actor o con el demandado, debe acreditar que la sentencia puede afectar su interés propio. Ese interés debe ser actual: la lesión a los derechos del interviniente tiene que derivar de la sentencia misma que se vaya a dictar en el proceso; la derrota de la parte a la cual adhiere debe repercutir en el tercero, quitándole en el futuro la posibilidad de ejercer un derecho suyo en las mismas condiciones favorables que hubiera podido hacerlo de haber salido aquella victoriosa. No es suficiente un interés afectivo, es necesario que se trate de un interés protegido por el derecho, la invocación de razones de parentesco, amistad o el deseo de cooperar al triunfo de la justicia, no tornan admisible la intervención del tercero (Gozaini, Osvaldo A. Los Terceros en el Proceso-publicado LA LEY 2012-B, 10 cita online AR/DOC/761/2012).

Por otra parte cabe agregar que, de acuerdo con la Ley 14.159 y el Decreto-Ley n° 5756/58, el juicio de usucapión tiene carácter contradictorio de acuerdo con el precepto del art. 24 inc. "a" de la ley citada, "que como tal garantiza al máximo la bilateralidad del contradictorio y la posibilidad defensiva del demandado" (conf. Laquis, Manuel A. "Derechos Reales", T. III, pág. 307) y que, en cuanto a su significación en el orden procesal, la sentencia "hace cosa juzgada material o sustancial respecto al anterior propietario y erga omnes cuando se cita y emplaza a todo posible o presunto interesado o afectado con la demanda de usucapión" (autor y obra precitados, pág. 307). Este carácter contradictorio puede extenderse a otros interesados pues "es evidente que puede ocurrir que haya, además de la persona contra quien se ha usucapido, otras que puedan invocar derechos sobre el inmueble en cuestión. Tal sería el caso de los titulares de derechos reales existentes al tiempo de comenzar la posesión, el adquirente del inmueble cuyo título no haya sido inscripto, un usucapiente anterior, etc. De ahí que el Código Procesal de la Provincia de Buenos Aires, establezca que deban ser citados quienes se consideren con derecho sobre el inmueble" (Beatriz Areán Díaz de Vivar "Juicio de Usucapión", pág. 237). Así se ha resuelto que "el trámite por el nuevo proceso reglado por

la ley de la nación apunta a dar intervención no sólo a los titulares del dominio sino también a todo aquél que pretende discutir la posesión sobre el inmueble a usucapir (RED14-1045) aún cuando debe procederse con criterio restrictivo atento las razones de orden público interesadas (ED229) advertidos de que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse con las exigencias que se desprenden del texto de la Ley 14.159 (ED 93-353)" (in re: "Martínez Moreno, Raúl s/Información Posesoria", CCC Iaa, sentencia del 10/11/89, "Grau, Pedro Ramón s/ Prescripción adquisitiva", CCC Sala 3, sentencia n° 97 del 8/4/94). (CCCC-Concepción Sentencia N° 64 - fecha 27/03/ 2018- "Riarte, Roberto Rolando s/Prescripción adquisitiva" - Expte. N° 559/08- Fdo. Dra. Posse-Ibañez de Córdoba).

3. Intervención de tercero como litisconsorte. Así entonces, surge de las constancias del presente, que quien peticiona voluntariamente su intervención en la presente prescripción adquisitiva -Nancy del Carmen Morales-, ha invocado el carácter de poseedora de unas tierras ubicadas en Av. Aconquija Km 12/5 -en donde indica que vive y reside desde el comienzo de su posesión-, la cual estaría compuesta aproximadamente por unos 3000 mts. cuadrados y posee identificación de placa municipal -Av. Aconquija N° 3496-; haciendo referencia que la actora pretende prescribir la misma, excluyéndola, ya que su demanda de prescripción esta dirigida a usucapir unas tierras por la extensión de 6000 mts. cuadrados -dentro de los cuales, estaría abarcada la porción de terreno que ella detenta como poseedora, y a la cual referí *ut supra*-.

De la instrumental acompañada en sus sucesivas presentaciones, surge: **a)** la solicitud de regularización dominial y hábitat de fecha 10/03/2014, ingresada como expediente 83-140-M-14 -acompañada en presentación del 11/11/2024 a hs. 23:28-; **b)** la solicitud de regularización dominial y hábitat de fecha 09/12/2021, ingresada como expediente 605-140-M-21 -acompañada en presentación del 11/11/2024 a hs. 23:36-; **c)** boletas y registros de pago de servicios referidos al domicilio de calle Aconquija N° 3496 (Km 13), constancia de numeración de placa domiciliaria, constancia policial de domicilio y actas de nacimiento de sus hijos; entre otros. Cabe tener presente -como detalle de relevancia- que esta instrumental no ha sido desconocida por la actora.

De esta forma, a simple vista, parecería que la instrumental compulsada nos pone en conocimiento de que existiría una posesión del inmueble sobre el que recaen los intereses que pretenden proteger, cuyos límites no se encuentran debidamente definidos. Téngase presente que, en el momento de requerir integración del litigio, no cabe exigir pruebas de la situación de hecho que se invoca, todo lo cual corresponderá que se produzca durante el proceso, con el debido control de las partes y para que las mismas sean valoradas en la sentencia.

Conforme a ello, al encontrarse *prima facie* acreditado que existiría en cabeza de la solicitante, un interés legítimo propio respecto de la posesión de una parte del inmueble que pretende prescribir la actora, a través de la presente acción; surge ser justificada su intervención en estos autos, todo de conformidad con lo normado en el art. 48 inc. 2 CPCC, y sin perjuicio que, en definitiva, se resuelva a quien le asiste razón respecto de la posesión invocada.

En consecuencia, corresponde otorgar la debida intervención en estos autos, a la nombrada como tercera interesada Nancy del Carmen Morales, en el carácter de parte autónoma -adhiriendo a la calidad de actora-, en el estado en que el proceso se encuentra; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el art. 51 *in fine* CPCC.

4. Costas. Respecto de las costas, y siguiendo el principio general de vencimiento en juicio, se imponen a la actora vencida (art. 61 CPCC).

Por ello;

RESUELVO:

I. HACER LUGAR, conforme a lo considerado, al pedido de intervención voluntaria solicitado por Nancy del Carmen Morales, DNI 29.243.219 (art. 48 inc. 2 CPCC) y en consecuencia, désele intervención en el carácter de Litis Consorte de la parte actora (art. 49 CPCC), en el estado en que el proceso se encuentra (art. 51 *in fine* CPCC).

II. COSTAS, conforme se consideran.

III. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta. NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 06/06/2025

Certificado digital:
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.