Expediente: **404/23**
Carátula: **ARIAS CESAR ANTONIO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS RECURSOS**
Fecha Depósito: **22/10/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - GONZALEZ, STELA MARIS-DEMANDADO
27202619717 - TULA, ANA MARIA-TERCERO
23258184149 - ARIAS, CESAR ANTONIO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 404/23

H20930858326

Civil y Comercial Común Sala I

JUICIO: ARIAS CESAR ANTONIO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N° 404/23

Concepción, 21 de octubre de 2026

AUTOS Y VISTOS

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por el letrado Martín Sebastían Rodriguez, apoderado de la parte actora en fecha 18/8/2026 en contra de la sentencia N° 916 de fecha 3/8/2026 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en estos autos caratulados: “Arias César Antonio s/Prescripción Adquisitiva” expediente n° 404/23, y

CONSIDERANDO

1.- Que por sentencia n° 916 de fecha 3 de agosto de 2026, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción rechazó el pedido de cese de la intervención de la tercera, Sra. Ana María Tula, solicitada por el Dr. Martín Sebastían Rodriguez, e impuso las costas a la parte actora vencida.

2.- Contra dicha resolución, el letrado Martín Sebastían Rodriguez, apoderado de la parte actora interpuso recurso de apelación y expresó agravios en fecha 18/8/2026.

Al expresar agravios, el apelante sostuvo, en primer término que la resolución impugnada, resultaba contradictoria con la sentencia de fecha 2/7/2024 que admitió la intervención de la tercera y con la posterior decisión de fecha 3/12/2025 que declaró la falsedad de la firma atribuida a Nadia Andrea Sánchez en el boleto de compraventa de fecha 26/3/2014. Señaló que dicho instrumento había

constituido el elemento que vinculaba a la Sra. Tula con los derechos que surgían de la escritura de cesión de acciones y derechos posesorios y del plano de mensura correspondientes a Nadia Andrea Sánchez, por lo que, declarada su falsedad, desapareció el sustento que justificó su intervención. Cuestionó que el juzgado de origen haya acudido posteriormente a fotografías, facturas y otros elementos para mantener su participación, pues consideró que ello implicaba crear una nueva causa de legitimación con posterioridad a la admisión originaria.

Como segundo agravio, afirmó que la sentencia había confundido prueba de una ocupación material con prueba de la verosimilitud de un derecho. Sostuvo que las fotografías, facturas de servicios y comprobantes impositivos podían acreditar actos materiales de ocupación, pero no un derecho autónomo suficiente para justificar la continuidad de la intervención de la tercera. Agregó que, eliminado el boleto de compraventa, solo subsistían elementos relativos a una ocupación de hecho y, sostuvo, además, que la Sra. Tula había ocupado el inmueble en carácter de casera o tenedora, sin que pudiera transformar esa situación en posesión mediante el instrumento posteriormente declarado falso.

Finalmente, invocó la mala fe procesal de la tercera y el principio conforme al cual nadie puede beneficiarse de su propio obrar ilícito. Señaló que la sentencia de fecha 3/12/2025 había declarado la falsedad del boleto y dispuesto la remisión de las actuaciones al Ministerio Público para investigar la posible comisión de un delito, por lo que entendió improcedente mantener los efectos procesales derivados de una intervención que se había fundado en dicho instrumento.

Corrido el traslado de ley, en fecha 1/9/2026 contestó los agravios la letrada Estela Josefina Alonso, en representación de la Sra. Ana María Tula. Solicitó el rechazo del recurso y sostuvo que la intervención de la Sra. Tula no se había sustentante exclusivamente en el boleto de compraventa, sino también en la posesión invocada y en los restantes elementos probatorios incorporados a la causa. Señaló que el recurrente exigía un estándar probatorio de la tercería de dominio y no el previsto para la intervención voluntaria del art. 48 del CPCC. Negó las imputaciones de mala fé formuladas contra su representada. Finalmente pidió que el recurso fuera declarado desierto por falta de crítica concreta, fundamentación suficiente y gravamen.

3.- Antecedentes relevantes de la cuestión a resolver.

En fecha 31/8/2023 el Sr. César Antonio Arias presentó demanda de prescripción adquisitiva respecto de dos fracciones ubicadas en Escaba de Abajo, Departamento Juan Bautista Alberdi. Fundó su pretensión en una cesión de fecha 7/1/2021 otorgada por Estela Maris González y en la accesión de las posesiones anteriores que invocó.

En fecha 29/4/2024, la Sra. Ana María Tula, madre de Nadia Andrea Sánchez -quien fue pareja del actor César Antonio Arias- se presentó espontáneamente en el proceso afirmando que ejercía la posesión del inmueble y solicitó intervención. Expresó que poseía el predio de manera continuada y ostensible y cuestionó la posesión invocada por el actor. Asimismo, acompañó entre otra documentacion, la Escritura n° 101 de cesión de acciones y derechos posesorios otorgada por Rolando Narciso Sánchez a favor de Nadia Andrea Sánchez, el boleto de compraventa de fecha 26/3/2014 por el cual sostuvo que Nadia Sánchez le había transmitido el inmueble, carta documento remitida por el actor .Asimismo, alegó realizar diversos actos posesorios sobre el inmueble y, subsidiariamente, contestó demanda y dedujo reconvención por prescripción adquisitiva, afirmando poseer pública, pacífica, ostensible y continuamente el predio. Detalló actos materiales consistentes en mantenimiento de la vivienda, reparaciones, cría de animales, plantación, arrendamiento de parte de la finca y utilización de sectores del inmueble.

Por sentencia de fecha 2/7/2024, el juzgado de origen admitió su intervención en los términos del art. 48 CPCC. Para así decidir, consideró que del análisis de la documentación acompañada y especialmente del boleto de compraventa y de la Escritura n° 101, surgía que la Sra. Tula podía tener ciertos derechos sobre el inmueble y entendió sumariamente acreditado un interés propio susceptible de resultar afectado por la sentencia definitiva.

Posteriormente, el actor promovió un incidente de impugnación del boleto de compraventa. Mediante sentencia de fecha 3/12/2025 se declaró falsa la firma atribuida a Nadia Andrea Sánchez y, en consecuencia, la ineficacia probatoria de dicho instrumento. En dicha oportunidad, el Sentenciante dejó expresamente establecido que el objeto de la incidencia se encontraba limitado a determinar la autenticidad del documento y que las restantes cuestiones vinculadas con los derechos posesorios o dominiales debían ser consideradas al resolver el fondo. Asimismo, dispuso la remisión de las actuaciones al Ministerio Público para investigar la posible comisión de un delito.

A partir de dicha decisión, la parte actora solicitó el cese de la intervención de la Sra. Tula. Por sentencia de fecha 3/8/202, el juzgado de origen rechazó el pedido solicitado. Para así decidir, consideró que, si bien la resolución que había admitido la intervención de la Sra. Tula hizo especial mención al boleto de compraventa celebrado con la Sra. Nadia Andrea Sánchez, posteriormente declarado carente de autenticidad, dicho instrumento no constituía el único sustento de su calidad de tercera interesada. Señaló que de las restantes constancias incorporadas a la causa. -entre ellas, comprobantes de pago de impuestos y del servicio eléctrico, fotografías, plano de mensura, carta documento, presentación ante EDET y cesión de acciones y derechos posesorios- surgía la existencia de un plexo probatorio autónomo que permitía considerar que la sentencia definitiva a dictarse podía afectar derechos invocados por la interviniente. En consecuencia, entendió que subsistía el interés jurídico que justificaba su participación en el proceso.

4.- Previo al tratamiento de los agravios, corresponde expedirse sobre el pedido de deserción del recurso formulado por la Sra. Ana María Tula al contestar el traslado.

La representación de la tercera interesada sostuvo que el escrito de expresión de agravios no contenía una crítica concreta y razonada de la resolución recurrida y que no se encontraba configurado gravamen alguno, motivo por el cual requirió que se declarara desierto el recurso incoado.

Al respecto debo señalar, que este Tribunal participa de la postura que recepta la doctrina del agravio mínimo, en virtud de la cual, y a los fines de no caer en un excesivo rigor formal, se aplica un criterio restrictivo en cuanto a la declaración de insuficiencia en la fundamentación. En consecuencia, considero que el escrito de expresión de agravios reúne los requisitos mínimos del art. 717 del CPCC, motivo por el cual corresponde desestimar el pedido de deserción formulado por la tercera interesada, Sra. Ana María Tula. .

5.- Ingresando en el análisis de la cuestión planteada, corresponde determinar si los motivos invocados por el recurrente resultan suficientes para disponer el cese de la intervención de la Sra. Ana María Tula como tercera interesada en el presente proceso.

En tal sentido, el art. 48 del CPCC establece que: “Podrá intervenir en un juicio pendiente en calidad de parte, cualquiera fuera la etapa o la instancia en que éste se encontrara, quien: 1. Acredite sumariamente que la sentencia pudiese afectar su interés propio. (...)

Sobre el alcance de este requisito, esta Cámara ha señalado que: “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 para su delimitación- de la sentencia que debe ser dictada en un proceso entablado entre otras personas; cuando tal acto procesal pueda tener efectos o consecuencias sobre el derecho del tercero". (cfr. sentencia n° 64 de fecha 27/3/2018).

Bajo tales premisas, corresponde analizar el agravio referido a que la declaración de falsedad del boleto de compraventa habría hecho desaparecer el sustento de la intervención de la Sra. Tula.

La sentencia de fecha 3/12/2025 declaró falsa la firma atribuida a Nadia Andrea Sánchez y privó de eficacia probatoria al boleto de compraventa. De ello se sigue que dicho instrumento no puede continuar siendo valorado como prueba de una transmisión de derechos desde Nadia Andrea Sánchez hacia Ana María Tula.

Sin embargo, esa consecuencia no resulta suficiente para disponer el cese pretendido por el recurrente. En efecto, al presentarse la Sra. Tula en fecha 29/4/2024 no invocó únicamente el referido boleto, sino que afirmó ejercer personalmente la posesión del inmueble, cuestionó la posesión alegada por el actor y sostuvo haber realizado actos materiales sobre el inmueble. Asimismo, al contestar demanda dedujo reconvención por prescripción adquisitiva fundada en esa situación posesoria.

Por ello, si bien la declaración de falsedad excluyó del plexo probatorio a uno de los instrumentos especialmente considerados al admitirse la intervención, no hizo desaparecer los demás hechos que la Sra. Tula había invocado desde su presentación inicial para sustentar un interés propio respecto del inmueble.

En consecuencia, tampoco se advierte que la sentencia recurrida haya introducido una nueva causa de legitimación con posterioridad, como sostiene el apelante. La consideración de las restantes constancias incorporadas al proceso se vinculó con la situación posesoria que la tercera había alegado desde el comienzo y no con un fundamento introducido con posterioridad.

Tampoco puede prosperar el agravio mediante el cual el recurrente sostiene que las fotografías, facturas de servicios y comprobantes impositivos sólo podrían acreditar una ocupación material y no un derecho suficiente para mantener la intervención.

El planteo parte de exigir para este supuesto una demostración que excede lo previsto por el art. 48 del CPCC. La norma no requiere que en esta etapa se encuentre acreditado definitivamente el derecho sustancial invocado, sino que exige una acreditación sumaria de que la sentencia pueda afectar un interés propio. A su vez, el art. 51 del mismo cuerpo legal dispone que: "El pedido de intervención se formulará por escrito con los requisitos de la demanda, en lo pertinente. Con aquél se presentarán los documentos y se ofrecerán las demás pruebas de los hechos en que se fundara la solicitud. Se conferirá traslado a las partes, y si hubiera oposición se la sustanciará por el trámite de los incidentes. En ningún caso la intervención del tercero retrogradará el juicio ni suspenderá su curso".

En el caso, la Sra. Tula invocó una posesión propia sobre el mismo inmueble cuya adquisición por prescripción pretende el actor y acompañó, entre otros elementos, documentación impositiva, antecedentes relativos al servicio eléctrico y fotografías vinculadas al predio. Tales constancias no deben ser valoradas en esta incidencia con el objeto de determinar si acreditan una posesión apta para prescribir, sino únicamente en cuanto permiten apreciar, con el alcance sumario exigido por la norma, la posible afectación del interés alegado por la tercera.

De allí que tampoco corresponda resolver en esta oportunidad la afirmación del apelante relativa a que la Sra. Tula habría ocupado el inmueble únicamente en carácter de casera o tenedora, ya que determinar la naturaleza de esa ocupación, la existencia de actos posesorios propios y su eventual aptitud para sustentar una prescripción adquisitiva integra la discusión de fondo y requiere la valoración de la prueba producida en el proceso. A mayor abundamiento, la posesión actual que reconoce el recurrente basta para sostener su continuidad en el proceso y en la reconvención en trámite.

Finalmente, tampoco resulta atendible el agravio fundado en la mala fe procesal y en el principio según el cual nadie puede beneficiarse de su propio obrar ilícito.

Como se expuso en los antecedentes, la sentencia de fecha 3/12/2025 se pronunció acerca de la autenticidad del boleto de compraventa y declaró la falsedad de la firma atribuida a Nadia Andrea Sánchez. Asimismo, dispuso la remisión de las actuaciones al Ministerio Público para investigar la posible comisión de un delito. Sin embargo, dicho pronunciamiento no estableció responsabilidad penal alguna de la Sra. Tula, sino que circunscribió su decisión a la autenticidad y eficacia probatoria del instrumento.

Por consiguiente, la remisión de los antecedentes para su investigación no permite tener por configurada, en esta instancia, la conducta ilícita que el recurrente atribuye a la tercera. La falsedad declarada determinó que el boleto carece de eficacia probatoria, pero no hace extensivos sus efectos a fin de considerar extinguido el restante interés invocado por la Sra. Tula respecto del inmueble.

En tales condiciones, los motivos expuestos por el recurrente no resultan suficientes para disponer el cese de la intervención ya que incluso prescindiendo del boleto de compraventa, subsiste la situación posesoria invocada por la Sra. Tula respecto del mismo inmueble objeto de la pretensión de prescripción adquisitiva promovida por el actor, cuya existencia, naturaleza y alcance deberán ser determinados al momento de resolver el fondo de la cuestión.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el letrado Martín Sebastían Rodriguez, apoderado de la parte actora en fecha 18/8/2026 en contra de la sentencia N° 916 de fecha 3/8/2026 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, la que se confirma.

6 - Costas: Atento al resultado arribado, corresponde imponer las costas de esta instancia a la parte actora vencida, conforme al principio objetivo de la derrota (art. 61 Y 62 CPCC).

Por ello, se

RESUELVE

I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el letrado Martín Sebastían Rodriguez, apoderado de la parte actora en fecha 18/8/2026 en contra de la sentencia N° 916 de fecha 3/8/2026 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, la que se confirma, conforme a lo considerado.

II).- COSTAS: a la parte actora vencida, conforme se considera (arts. 61 y 62 del CPCC).

III)- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dra. Luciana Eleas

ANTE MÍ: Firma digital:

Julio Rodolfo Maihub - Funcionario de ley

Actuación firmada en fecha 21/10/2026

Certificado digital:
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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