

Cipolletti, 24 de junio de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**JARA, CARLOS ALBERTO C/ RYAN, ANTONIO SANTOS S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**" (EXpte. N° CI-02796-C-2023), de las que

RESULTA:

I. Que mediante escrito E0044 se presenta el Sr. Edgardo Oscar Radeland, con patrocinio letrado, y solicita que se le otorgue la participación en carácter de tercero con interés legítimo, actual y directo respecto del inmueble objeto de autos, invocando mejor derecho posesorio con vocación dominial sobre el bien identificado catastralmente como NC 03-1-H-187-04-0.

Relata que tomó conocimiento extraprocesal y reciente de la existencia de las presentes actuaciones, no habiendo sido jamás anoticiado del trámite pese a que su interés jurídico resultaría manifiesto y verificable mediante antecedentes administrativos, documentación pública y constancias vinculadas al inmueble. Que la actora omitió individualizar e integrar adecuadamente a quienes revestían calidad de poseedores históricos y continuadores de la cadena posesoria preexistente.

Indica que la continuidad posesoria del inmueble objeto de autos se remonta al año 1969, oportunidad en la cual la Sra. Rosa Vázquez adquirió la posesión del inmueble al Sr. Antonio Santos Ryan. Desde entonces, la Sra. Vázquez ejerció actos posesorios públicos, pacíficos, continuos e ininterrumpidos con inequívoco ánimo de dueña, manteniendo ocupación material del inmueble, abonando impuestos, tasas y servicios, efectuando actos de administración, mantenimiento y conservación. Posteriormente, dicha posesión continuó en cabeza de su hija Nélica Vázquez, única heredera de Rosa Vázquez, y finalmente en el compareciente Sr. RADELAND, en carácter de heredero universal de Nélica Vázquez. En fecha 04/04/2024 fue declarado heredero en los autos caratulados "VÁZQUEZ, NÉLIDA S/ SUCESIÓN INTESTADA", Expte. N° CI-02653-C-2023. Asimismo, en fecha 21/11/2024, en los autos "VÁZQUEZ, ROSA S/ SUCESIÓN INTESTADA", Expte. N° CI-01494-C-2024, se declaró heredera universal a Nélica Vázquez. Posteriormente, con fecha 30/12/2024, los tributos municipales fueron transferidos a nombre del compareciente, comenzando esta parte a efectuar los pagos correspondientes como contribuyente del inmueble.

Plantea que la acción intentada por el actor no describe una verdadera posesión apta para prescribir, sino una mera ocupación derivada de vínculos familiares y

tolerancia habitacional concedida por la familia Vázquez, histórica poseedora del inmueble. Que el propio actor reconoce en su demanda haber convivido junto a su abuela, su padre, su tía (Nélida Vázquez) y otros integrantes familiares dentro del inmueble, circunstancia incompatible con una posesión exclusiva, autónoma y excluyente.

Adjunta documental que considera pertinente al caso.

II. Que se corre el pertinente traslado a las partes mediante providencia [I0033](#).

III. Que mediante escrito [E0045](#) contesta el traslado la parte actora, quien se opone a la intervención del pretenseo tercero, con expresa imposición de costas.

Alega que la prueba producida ha ratificado los hechos expuestos en la demanda y el derecho invocado por el actor, es decir, la posesión por el termino requerido en forma pública, pacífica, ininterrumpida y exclusiva. Que más allá de lo expuesto, el actor y toda su familia ha vivido en el lugar, ha realizado su casa y ha construido su familia y ha realizado infinidad de actos posesorios.

Manifiesta que ningún testigo reconoció la posesión en otra persona que no sea el actor. Que el tercero no tiene boleto de compraventa o cesión de derechos o alguna documentación que sustente lo afirmado, como tampoco puede acreditar los años de posesión.

Plantea que el plano catastral adjuntado no tiene firma ni sello ni de alguna autoridad competente en la materia; y los comprobantes adjuntados solo son de la Municipalidad y abonado este año, y tampoco constituyen actos posesorios en los términos del artículo 1928 del CCyC. Que tampoco se ha ofrecido prueba, conforme lo prevé el artículo 87 del CPCC tendiente a demostrar o acreditar lo denunciado, y no pudiendo hacerlo además en el futuro. El presentante omitió formular un pliego de ofrecimiento de prueba respetando la carga procesal de la intervención voluntaria. Al no haberlo hecho en su escrito de presentación, su derecho a proponer prueba posterior ha precluido absolutamente, tornando inviable e inconducente su participación en el proceso por carecer de elementos para desvirtuar la posesión de la parte actora.

IV. Que mediante providencia [I0035](#) pasan los autos a resolver, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Ingresando al examen de la cuestión traída a debate, estimo necesario comenzar por señalar que el Sr. Radeland no ha encuadrado su intervención en la normativa procesal vigente en la materia, limitándose en su presentación solo a consignar la

solicitud de participación que por derecho corresponda en el presente expediente.

En tal sentido entiendo que debe situarse su participación en la normativa pertinente a los fines de aclarar los alcances de su intervención. Para ello he de considerar que la presentación espontánea del Sr. Radeland lo ha sido de modo voluntario, por cuanto entiende que lo que se resuelva en autos afectará los derechos que invoca en relación al inmueble objeto de esta litis.

El instituto de intervención de terceros tiene lugar cuando en forma voluntaria, provocada o necesaria un tercero interesado se incorpora a un proceso pendiente, con el objetivo de hacer valer su interés jurídico en el pleito.

Dentro de las clases de intervención legisladas en el Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro, con el fin de determinar qué clase de participación le corresponde al tercero y de conformidad con lo manifestado en el escrito de presentación del Sr. Radeland, será en el caso la intervención voluntaria legislada en los artículos 85 y sgtes. del Código Procesal. El mencionado art. 85 establece que "*Pueden intervenir en un juicio pendiente en calidad de parte, cualquiera sea la etapa o la instancia en que éste se encuentre, quien: 1. acredite sumariamente que la sentencia pudiere afectar su interés propio. 2. Según las normas del derecho sustancial, hubiese estado legitimado para demandar o ser demandado en el juicio.*"

Esta clase intervención tiene lugar mediante la inserción espontánea de un tercero a un proceso que se encuentra pendiente.

Respecto de esta forma de intervención, la doctrina tiene dicho: "*Para que esta intervención sea admitida, ya sea que pretenda ser litisconsorte o simple tercero en cualquier categoría, se debe acreditar sumariamente que la sentencia pudiere afectar su interés propio. Cuando se produce la intervención de una persona que hasta el momento ha estado ajena al juicio (tercero en general), pero que es incorporado para ser un legitimado, se transforma en parte y sigue la suerte que le quepa en el desarrollo del proceso, es decir que se trata de litisconsorcio sucesivo. Cuando el tercero es "adherente", el alcance de la condena dependerá de la situación que resulte de su comparecencia y sus manifestaciones, en el sistema nacional, o de la regulación propia que establezca cada ordenamiento provincial.*" (Cf. Enrique M. Falcón en "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", T.I. Ed. Rubinzal Culzoni. Año 2103, pág. 429).

II. En relación al tema bajo estudio, corresponde precisar cuales son los requisitos que se deben reunir a fin de habilitar este tipo de intervención.

En primer termino es necesario la existencia de un proceso pendiente entre otras

partes. En segundo lugar la acreditación sumaria de un interés en el pleito, es decir, la demostración de la seriedad del pedido con fundamento en los posibles efectos que pudiere tener la sentencia sobre un interés propio.

En este sentido, de la presentación del Sr. Radeland se observa que el mismo denuncia ser continuador de la cadena posesoria iniciada por la Sra. Rosa Vázquez en el año 1969, en su calidad de heredero. A su vez, al escrito de la demanda el actor adjunta documental consistente en boletas de servicios municipales a nombre del aquí demandado, y de la Sra. Rosa Vázquez. Por último, al contestar el traslado conferido, la parte actora se opone a la intervención de tercero del Sr. Radeland, más sin referirse en momento alguno respecto del carácter de heredero denunciado.

De esta situación, y sin mengua de las negativas formuladas por las partes, se constata prima facie que el Sr. Radeland podría tener derecho sobre el inmueble que se busca prescribir por la parte actora. Es entonces que se observa la posibilidad de afectación del interés jurídico del tercero peticionante, pues la sentencia que se dicte en estos autos se expedirá por la existencia o no de prescripción adquisitiva de dominio sobre todo el inmueble denunciado. Como claramente se observa, ello está en directa relación con la cuestión de si el bien inmueble efectivamente ha sido poseído en forma pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño por el término de veinte años por el actor como ha alegado.

Por lo expuesto, se puede tener por acreditado la existencia de un interés propio del Sr. Radeland, que podría verse afectado por la sentencia que se dictare en autos. Es decir, se evidencia una controversia vigente respecto de los derechos invocados sobre una parte de uno de los inmuebles en cuestión, y por tanto, un interés razonable en el pedido de intervención del tercero.

A mayor abundamiento, es dable señalar que el art. 694 del CPCC en su última parte establece que: "...*Deben ser citados, además, quienes se consideren con derechos sobre el inmueble.*" Es por ello, y sin perjuicio de los argumentos esgrimidos por la parte actora a efectos de oponerse a la intervención del pretense tercero, lo cierto es que la mención a "*quienes se consideren con derechos*" contenida en la parte final del aludido artículo, sumado al análisis efectuado precedentemente, autoriza su presentación e intervención en el presente juicio.

III. Ahora bien, sin perjuicio de lo expuesto, se deja expresamente aclarado que la intervención procesal del Sr. Radeland no puede tener otros alcances que controvertir el derecho del actor en cuanto a la alegada posesión de la porción de terreno discutida, y

no puede estar destinada a obtener un reconocimiento expreso de sus derechos invocados. Para poder proceder de esta última manera, deberá iniciar las acciones pertinentes.

En este sentido se ha dicho que: *"La no acreditación de los derechos de poseedor a favor del tercero, o sea la segunda pretensión de éste, no enervan su "interés propio" por la primera, que es evitar que se consagren las pretensiones del usucapiente en detrimento del eventual ejercicio de determinados derechos sobre el inmueble, "... quitándole en el futuro la posibilidad de ejercer un derecho suyo ..."* según dicen ROLAND ARAZI y JORGE ROJAS en *"C.P.C.CM. comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales"* (RUBINZAL CULZONI EDITORES). La parte actora tiene el deber de acreditar *"in totum"* los extremos fácticos del derecho que invoca, no así el tercero que puede limitarse a obstaculizar la concreción de ello, en función de ese interés antes aludido, a ejercer en un proceso posterior, que bien se ocupó de remarcarlo la casacionista. Héctor Kenny en su obra *"La intervención de terceros en el proceso civil"* (DEPALMA) dice, que el tercero debe ser tratado como un verdadero *"... sujeto procesal en posición igualitaria a la de los litigantes principales, revistiendo la calidad de parte autónoma frente a ellos, si bien obviamente quedando limitadas sus facultades en lo concerniente a la defensa de sus derechos ..."*. Tales conceptos son esclarecedores en cuanto a hacer caer el fallo del *"a quo"* y confirmar el criterio del Juez de Primera Instancia, ya que si bien el tercero no puede aspirar que se declare para sí ningún derecho, en función del interés propio puede impedir que se consagre a favor de quien no ha satisfecho todos los requerimientos para acceder al reconocimiento de una pretensión, para el caso la prescripción adquisitiva del inmueble rural que da origen al entuerto, sobre el cual se superponen pretensiones o expectativas posesorias de ambos." (Voto del Dr. Lutz) (Cf. STJRN, en autos "N., M. c/ C. Y B., F. y Otro s/ USUCAPION s/ CASACION", Expte. 18648/03, Se. 48 del 09/06/2004).

IV. Finalmente, cabe tener presente en este análisis, que el Sr. Radeland ha ofrecido únicamente prueba documental, no pudiendo proponer otra en forma posterior. Ello conforme el artículo 87 del CPCC, el cual dispone que: *"El pedido de intervención se formula por escrito, con los requisitos de la demanda, en lo pertinente. Con aquél se presentan los documentos y se ofrecen las demás pruebas de los hechos en que se funde la solicitud. Se confiere traslado a las partes y, si hay oposición se la sustancia en una sola audiencia. La resolución se dicta dentro de los diez (10) días."* A su vez, el artículo

88 de la citada normativa establece que: "*En ningún caso la intervención del tercero retrograda el juicio ni suspende su curso.*"

En mérito a ello, atento el estado procesal de las presentes actuaciones, firme que se encuentre la presente, se dispondrá el pase de autos a sentencia.

V. En cuanto a las costas generadas por esta incidencia, en atención a lo dispuesto en los restantes considerandos y al modo en que se resuelve, se estipulan en el orden causado (arts. 62 y 63 del CPCC).

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Hacer lugar a la intervención del Sr. Edgardo Oscar Radeland en los términos y alcances en los términos de los arts. 85 y 86 del CPCC.

II. Hacer saber que atento el estado procesales de las presentes actuaciones, firme que se encuentre la presente, se dispondrá el pase de autos a sentencia.

III. Imponer las costas en el orden causado (cf. arts. 62 y 63 del CPCC).

IV. Diferir la regulación de honorarios para la etapa de dictar sentencia definitiva.

V. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez