

Expediente: **2832/26**

Carátula: **DIEGUEZ ALFREDO ADRIAN C/ ROMANO Q JUAN CARLOS Y OTROS S/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **23/06/2026 - 00:00**

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

27344397754 - *DIEGUEZ, ALFREDO ADRIAN-ACTOR*

90000000000 - *ROMANO Q, JUAN CARLOS-DEMANDADO*

90000000000 - *LUNA, MARIA LUISA-DEMANDADO*

90000000000 - *ROMANO, RICARDO RENE-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2832/26



H106019212663

JUICIO: DIEGUEZ ALFREDO ADRIAN c/ ROMANO Q JUAN CARLOS Y OTROS s/ ESPECIALES (RESIDUAL).- EXPTE. N° 2832/26.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 22 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver la medida cautelar solicitada en los autos "DIEGUEZ ALFREDO ADRIAN C/ROMANO JUAN CARLOS Y OTROS S/ESPECIALES (RESIDUAL)". Expte. 2832/26.

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 29-10-25 ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII Nominación, la Dra. Daiana Elizabeth Vilurón, en carácter de apoderada de Alfredo Adrián Diéguez, solicitó como prueba anticipada la realización de una pericial sobre la obra civil a ejecutarse respecto de la vivienda a construir en el domicilio ubicado en Pasaje Bascary N° 4502 de esta ciudad.

Que mediante escrito presentado el 14-04-26, desistió de la producción de la prueba anticipada oportunamente solicitada e interpuso demanda por incumplimiento contractual en contra de Juan Carlos Romano, a quien afirma le había encomendado la construcción de una vivienda en el inmueble sito en Pasaje Bascary N° 4502 de esta ciudad; y de René Ricardo Romano y María Luisa Luna, como fiadores de las obligaciones asumidas por aquél.

Relató que posee el inmueble ubicado en Pasaje Bascary N° 4502 de esta ciudad de manera pública, pacífica e ininterrumpida en virtud de un boleto de compraventa.

Continuó su relato manifestando que en fecha 03-04-24 celebró - en el marco de una relación de consumo - un "Contrato de locación de obra" con Juan Carlos Romano por el que le encomendó la edificación de una vivienda para uso familiar, conforme planos, constancias y materiales que, según dijo, fueron entregados al contratista quien debía realizar la dirección y ejecución técnica de la obra.

Respecto de los demandados en carácter de fiadores, alegó que se obligaron solidariamente respecto de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el demandado principal otorgando en garantía el inmueble de su propiedad identificado con matrícula registral T-17503.

Sostuvo que la obra se encuentra inconclusa e inhabitable en un estado inicial de construcción, conforme acredita con el material fotográfico que acompaña.

Como relato de los hechos expuso que el demandado percibió el total de lo pactado y que, al comenzar a vencerse los plazos y sus reclamos, respondió de modo evasivo y dejó de concurrir a la obra o de enviar a su grupo de trabajo.

Explicó que, ante la situación descrita el Sr. Diéguez remitió cartas documento al demandado y a los fiadores, comunicando la rescisión del contrato y reclamando los importes que consideró adeudados.

De manera particular, consignó haber intimado al contratista a abonar la multa pactada (indicada en \$10.500.000) y a reintegrar la suma de \$35.000.000 abonada bajo apercibimiento de iniciar acciones. En igual oportunidad hizo mención respecto de la garantía sobre el inmueble identificado con matrícula registral T-17503.

En su presentación describió la parte actora que el contrato habría sido pactado bajo un sistema de "ajuste alzado" en el que el comitente habría entregado un anticipo (50%) para materiales y mano de obra, y que el precio total comprendía diversos rubros de construcción. Reiteró que el pago se efectuó en su totalidad y que la obra no habría avanzado más allá de lo documentado y no existieron rendiciones de cuentas.

En cuanto al derecho aplicable, sostuvo que el vínculo celebrado entre las partes debía ser encuadrado como una relación de consumo por lo que solicitó la aplicación de la Ley N.º 24.240, en particular el artículo 10 bis que regula el reclamo por daños y perjuicios frente al incumplimiento contractual.

Impetró también la parte actora la resolución del contrato por incumplimiento imputable al demandado, con condena solidaria a Juan Carlos Romano, René Ricardo Romano y María Luisa Luna.

Como rubros de su demanda reclamó la devolución de \$35.000.000 abonados por la obra, la multa contractual de \$10.500.000, daño moral por \$7.000.000 y daño punitivo por \$7.000.000, todo ello con más intereses, gastos y costas.

Por igual presentación requirió el dictado de embargo preventivo sobre el inmueble identificado con matrícula registral T-17503 dado en garantía, de titularidad de los fiadores.

Invocó cumplidos los recaudos necesarios para el otorgamiento de la cautelar solicitada, en primer lugar, la verosimilitud del derecho que consideró acreditada con la existencia del contrato de locación de obra, el pago total del precio por parte del actor, el incumplimiento absoluto atribuido al

demandado, la constitución de los fiadores como garantes solidarios de las obligaciones asumidas, y la intimación fehaciente cumplida a los demandados, sin respuesta ni observación alguna.

En segundo lugar, alegó la existencia de peligro en la demora con fundamento en la conducta evasiva de los demandados, el abandono de obra y la falta de respuesta a las intimaciones que a su criterio evidencian un claro riesgo de insolvencia o eventual desapoderamiento de bienes que podría tornar ilusorio el cumplimiento de una eventual sentencia favorable.

Destacó además que, atento a que la garantía contractual fue otorgada respecto de un bien individualizado y determinado, existe un riesgo concreto de disposición o gravamen que podría frustrar sus derechos. Respecto de la contracautela advirtió que, atento a la naturaleza del reclamo, la documentación acompañada y la relación de consumo involucrada, resulta la caución juratoria suficiente para responder por los eventuales daños que la medida pudiera ocasionar.

Acompañó la siguiente prueba documental: Contrato de locación de obra; fotos del estado actual del inmueble; DNI de los actores; y cartas documento remitidas al demandado y fiadores.

II.- Previo dictamen fiscal, por decreto de fecha 24-04-26 el Juzgado de origen se declaró incompetente para entender en la presente causa, en virtud de lo normado por el art. 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. En consecuencia, ordenó la remisión de los presentes autos al Fuero Civil en Documentos y Locaciones.

III.- Radicados los autos en este Juzgado y acompañada documentación original, por proveído del 08-06-26 se ordenó el pase a despacho para resolver la cautelar solicitada.

IV.- En autos, la parte actora invocando incumplimiento del demandado principal en un contrato de locación de obra solicitó embargo preventivo sobre el inmueble identificado con Matrícula Registral T-17503, dado en garantía contractual por los Sres. René Ricardo Romano y María Luisa Luna.

Fundó la procedencia de la cautelar en el contrato de locación de obra acompañado, en el pago total del precio pactado, en el incumplimiento atribuido al contratista, en la constitución de René Ricardo Romano y María Luisa Luna como fiadores solidarios, y en la intimación fehaciente cursada a los demandados. Asimismo, advirtió que, tratándose de un bien determinado afectado como garantía, resultaba necesario asegurar preventivamente el resultado del proceso ante el riesgo de disposición o gravamen del inmueble.

Planteada así la cuestión, corresponde resolverla y previo a toda consideración, cabe mencionar que el embargo preventivo, como las medidas cautelares en general, requiere la concurrencia de ciertos requisitos que están enumerados en el art. 273 y 280 CPCC: verosimilitud del derecho, peligro de su frustración, y si se trata de una relación bilateral, la acreditación de haber cumplido con la obligación a cargo del peticionante y la correspondiente caución real o personal (art. 284 del CPCC).

Como se sabe, la verosimilitud del derecho apunta a la posibilidad de que el derecho exista. No equivale a una certeza absoluta, que sólo se logrará al agotarse el trámite con el dictado de la sentencia, pero debe existir una apariencia de tal derecho.

Al respecto, la doctrina tiene dicho que tal presupuesto debe entenderse como “la probabilidad de que éste exista y no como una incontestable realidad, que solo se logra al agotarse el trámite respectivo dado que “Las medidas precautorias se otorgan sobre la base de la mera verosimilitud del derecho que se pretende asegurar -fumus bonis iuris- es decir que la protección obedece a la necesidad de proteger un derecho que todavía no es cierto, líquido y consolidado, sino tan sólo probable y aun dudoso, o sea, un derecho incipiente” (Conf. Morello Passi Lanza Sosa Berizonce, Cod. Proc. V.III pag.60/61)”.

Del análisis de las constancias de autos y la documentación acompañada cabe concluir que, tratándose el presente de un reclamo por incumplimiento contractual, los extremos legales fijados por la norma procesal para la procedencia de la cautelar no se encuentran acreditados.

Y ello es así por cuanto, si bien la parte actora invocó el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el demandado en el contrato de locación de obra (el que además no cuenta con firmas certificadas), la documentación acompañada no resulta suficiente para tener - en esta instancia cautelar - por acreditado per se el incumplimiento del principal demandado ni el estado real de avance de la obra.

Sumado a ello, en relación al peligro de demora fundado en que el inmueble otorgado en garantía podría ser vendido o gravado debe decirse que no habiendo acreditado el solicitante la existencia concreta de actos de insolvencia, desapoderamiento o disposición patrimonial del citado bien, sus manifestaciones resultan insuficientes para acreditar el peligro en la demora necesario para la procedencia de la cautelar.

Por las razones expuestas, no resultando verosímil el derecho invocado sino dependiente de prueba y un análisis más exhaustivo que deberá desarrollarse a lo largo del proceso ni acreditado el peligro en la demora cabe concluir que no se encuentran cumplidos los presupuestos procesales necesarios para la procedencia del embargo impetrado correspondiendo en consecuencia **RECHAZAR** la medida cautelar solicitada por el actor, sin perjuicio de lo que se contemplará en definitiva.

Por ello,

RESUELVO:

RECHAZAR la medida cautelar solicitada por la parte actora, conforme lo considerado al respecto.

HÁGASE SABER

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS.-JUEZ

JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 22/06/2026

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/ad49d720-6e46-11f1-807c-db88f40028c5>