

Expediente: **6643/24**

Carátula: **HERRERA FRANCO LUCAS C/ PIAMONTE VILMA PATRICIA Y OTRO S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **21/05/2026 - 00:00**

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

20316441867 - PIAMONTE, SONIA NOELIA-DEMANDADO/A

90000000000 - PIAMONTE, VILMA PATRICIA-DEMANDADO/A

27248300731 - HERRERA, FRANCO LUCAS-ACTOR/A

20381180507 - IBARRA, María Celeste-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa. Nom.

ACTUACIONES N°: 6643/24



H102346172403

JUICIO: "HERRERA FRANCO LUCAS c/ PIAMONTE VILMA PATRICIA Y OTRO S/ ESCRITURACION". EXPTE. N° 6643/24

San Miguel de Tucumán, 20 de mayo de 2026

Y VISTOS: Para resolver las medidas cautelares peticionadas en el presente expediente, y

CONSIDERANDO:

1.- Mediante presentación de fecha 11/05/2026, el letrado Fernando Antonio Nadal, en representación de la Sra. María Celeste Ibarra, solicita se dicten como medidas cautelares la anotación preventiva de litis y medida de no innovar sobre el inmueble descripto como Casa N° 43, ubicado en Barrio Portal del Parque, sobre Avenida Silvano Bores 380, perteneciente a la mayor extensión identificada con la Matrícula Catastral S-22600/005, Padrón 135.570, a fin de asegurar el objeto útil del proceso.

Para así peticionar refiere que la medida cautelar de no innovar, está contemplada en el art. 305 Procesal y tiene por objeto mantener la situación de hecho y derecho existente al momento de iniciarse el litigio y, que con ella se busca evitar alteraciones en el inmueble que tornen la futura sentencia de cumplimiento imposible, inútil o que generen un perjuicio irreparable.

En cuanto a la verosimilitud del derecho sostiene que se sustenta en el boleto de compraventa acompañado en la presentación inicial y en los derechos potenciales de la solicitante sobre el predio.

A su vez, respecto al peligro en la demora, alega que se fundamenta en la conducta procesal ya denunciada de la contraparte y en el riesgo de que la duración del juicio permita actos jurídicos o materiales que alteren el estado actual del bien. Por último ofrece caución juratoria.

2.- Por decreto de fecha 14/05/2026 el expediente pasa a despacho para resolver las medidas cautelares peticionadas.

3.- Medida de no innovar. Entrando al análisis de la petición, cabe referir que el art. 305 del CPCCT establece que “A pedido de parte o de oficio, el tribunal podrá ordenar que cualquiera de las partes o ambas se abstengan de modificar el estado de hecho o de derecho existente en el momento de pedirse la medida”, debiendo a tales efectos acreditarse los extremos previstos por el art. 280 del CPCCT, en cuanto exige al solicitante de cualquier medida cautelar” [...] acreditar sumariamente la verosimilitud del derecho a asegurar y el peligro de lesión o frustración por la demora del proceso [...]”.

Se ha señalado que “la prohibición de innovar se caracteriza por ser excepcional, es decir, que se requiere mayor prudencia en la apreciación de los recaudos de procedencia, ya que toca la esfera de libertad del afectado imponiéndole la prohibición de una conducta que, sin la orden judicial, normalmente podría hacer; asimismo, al igual que las demás cautelares, posee naturaleza instrumental, es decir, que no tiene un fin en sí misma sino en función de la pretensión principal que pretende asegurar y es esencialmente de carácter provisional, ya que puede ampliarse, morigerarse, cambiarse o ser dejada sin efecto, según las causas que le dan su razón de ser.

En cuanto a la verosimilitud del derecho, se ha destacado que quien solicita la protección de la tutela cautelar debe acreditar la razonable probabilidad de que su derecho realmente exista. Es un lugar común en la doctrina señalar que verosimilitud no significa la prueba terminante y plena del derecho invocado, sino, simplemente, la mera presunción derivada de la apariencia (cfr. Julio R. Comadira, Derecho Administrativo, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1996, p. 194/195). La Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que “como resulta de la naturaleza de las medidas cautelares, ellas no exigen de los magistrados el examen de la certeza sobre la existencia del derecho pretendido, sino sólo de su verosimilitud” (Fallos: 306:2060).

Así las cosas, cabe tener presente que la actora acompañó en fecha 25/03/2026 copia de un boleto de compraventa de fecha 10/08/2017, firmado con la demandada Piamonte, por el que la misma cedió, vendió y transfirió a su favor el inmueble objeto de la litis, sobre el que estaría en posesión efectiva desde agosto de ese mismo año, encontrándose pendiente a la fecha la obligación de escriturar.

De la documental mencionada en el párrafo se puede inferir que se encuentra acreditado -a primera vista- la verosimilitud del derecho, conforme lo invocado por la peticionante en su escrito de 25/03/2026, máxime teniendo en cuenta el estado embrionario del proceso en el que nos encontramos y, que por lo demás y según ya se dijo, no requiere un nivel de certeza absoluta en cuanto a la prueba que debe ofrecerse en mérito de la procedencia de las medidas cautelares.

El otro requisito de fundabilidad de las cautelares, es el peligro probable de que la tutela jurídica definitiva que se pretende lograr con la sentencia a pronunciarse en el proceso principal no pueda, en los hechos, realizarse (*periculum in mora*), es decir, que a raíz del transcurso del tiempo, los efectos del fallo final resulten prácticamente inoperantes. La concurrencia de este requisito debe ser objeto de acreditación.

En este sentido, ante el boleto de compraventa adjunto, de la naturaleza y alcance de la pretensión esgrimida, se entiende justificado y, hasta, en cierto término, necesario, el dictado de la medida cautelar a fin de mantener el statu quo ante de la situación durante la tramitación del proceso hasta tanto recaiga pronunciamiento en el fondo que dirima la cuestión planteada.

Por lo expuesto, corresponde acceder a la prohibición de innovar peticionada por la peticionaria y ordenar que los demandados se abstengan de alterar -mientras dure este proceso o hasta que disponga en contrario- el estado de cosas existente respecto al inmueble descrito como Casa N° 43, ubicado en Barrio Portal del Parque, sobre Avenida Silvano Bores 380, perteneciente a la mayor extensión identificada con la Matrícula Catastral S-22600/005, Padrón 135.570.

4.- Anotación preventiva de litis. En cuanto a la anotación preventiva de la litis, se tiene presente que en este juicio la peticionaria pretende la escrituración del inmueble recién referenciado en virtud del contrato de compraventa que habría suscripto con la demandada Piamonte, lo que puede determinar una modificación de la inscripción registral. Asimismo, cabe destacar que esta medida cautelar cumple una función de publicidad registral, evitando que quienes contraten sobre los bienes implicados en este juicio, puedan alegar ignorancia o ampararse en la presunción de buena fe frente. Asimismo, resulta del caso resaltar los alcances provisionales de las cautelares ordenadas, en tanto no causa estado, es de carácter temporal y la decisión adoptada podrá ser modificada en caso que las peticiones y las circunstancias lo justifiquen.

Así las cosas, la anotación preventiva de la litis peticionada también resulta procedente.

Por ello,

RESUELVO:

1) **HACER LUGAR** a la medida de no innovar peticionada por el letrado Fernando Antonio Nadal, en representación de la Sra. María Celeste Ibarra. En consecuencia, bajo exclusiva responsabilidad de la peticionaria y previa caución juratoria por los potenciales daños que pudiere ocasionar, hágase saber a las demandadas Sonia Noelia Piamonte, D.N.I. n° 34.185.064 y Vilma Patricia Piamonte, D.N.I. n° 17.040.634, que deberán abstenerse de modificar el estado de hecho o de derecho existente al momento del dictado de esta sentencia del inmueble descrito como Casa N° 43, ubicado en Barrio Portal del Parque, sobre Avenida Silvano Bores 380, perteneciente a la mayor extensión identificada con la Matrícula Catastral S-22600/005, Padrón 135.570. Ello, mientras dure este proceso o hasta que disponga en contrario, conforme a lo considerado. A fin de notificar lo aquí resuelto a la codemandada Vilma Patricia Piamonte, **SECRETARÍA** cursele **CÉDULA** en su domicilio real denunciado, debiendo adjuntar la interesada la movilidad a tales efectos. A la codemandada Sonia Noelia Piamonte notifíquese en su domicilio digital constituido.

2) **HACER LUGAR** a la anotación preventiva de litis peticionada por el letrado Fernando Antonio Nadal, en representación de la Sra. María Celeste Ibarra. En consecuencia, bajo exclusiva responsabilidad de la peticionaria y previa caución juratoria por los potenciales daños que pudieren ocasionarse, Secretaría **LIBRE OFICIO** al Registro Inmobiliario a fin de que tome razón de la anotación de litis respecto del inmueble descrito como Casa N° 43, ubicado en Barrio Portal del Parque, sobre Avenida Silvano Bores 380, perteneciente a la mayor extensión identificada con la Matrícula Catastral S-22600/005, Padrón 135.570, según lo meritado. Se hace constar que se encuentra autorizado para el diligenciamiento de dicho oficio el letrado Fernando Antonio Nadal, M.P. 11575, o la persona que éste designe.

HÁGASE SABER. MEA

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

- Juez Civil y Comercial Común de la VXI° Nom.-

Actuación firmada en fecha 20/05/2026

Certificado digital:

CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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