

Expediente: **1996/25-I1**
Carátula: **CANCINO MARIA DE LOS ANGELES C/ CATAN ALDO EMANUEL GONZALO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **11/02/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - CATAN, ALDO EMANUEL GONZALO-DEMANDADO
20264557284 - CANCINO, MARIA DE LOS ANGELES-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 1996/25-I1



H106028895862

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación

JUICIO: “CANCINO MARIA DE LOS ANGELES VS. CATAN ALDO EMANUEL GONZALO S/ DESALOJO”.

San Miguel de Tucumán, 10 de febrero de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados “CANCINO MARIA DE LOS ANGELES VS. CATAN ALDO EMANUEL GONZALO S/ DESALOJO” (Incidente de Entrega Anticipada). EXPTE. N°1996/25-I1.

CONSIDERANDO:

Que la actora Sra. María de los Ángeles Cancino -con el patrocinio del letrado Julio César Rodríguez- requiere la entrega anticipada del inmueble objeto de la litis sito en calle Ramírez de Velazco, esq. Manuel Alberti, Manzana 30, L/C 13 de esta ciudad (conforme presentación agregada a los autos principales en fecha 17/11/2025 y que en este incidente obra adjuntada el 27/11/2025).

Relata que el 16/08/2021 usurparon dicha propiedad, siendo anoticiada de ello por los vecinos. Comenta que al día siguiente se dirigió hasta allí y se presentó como la propietaria del lugar con la escritura pública. Que en dicha oportunidad, la policía constató que ella era la dueña y la llevó a hacer la denuncia; pero que, finalmente, los usurpadores se fueron pacíficamente. Y que, en ese momento, apareció el Sr. Aldo Emanuel Gonzalo Catán, pidiéndole que le alquile la casa; a lo que accedió.

Manifiesta que el 20/08/2021 le llevó un escrito para formalizar un contrato de locación; y que le pasó el contacto de un abogado que lo representaba en aquél entonces, para que se apersona a firmar el contrato de alquiler junto a su padre el Sr. Manuel Catán. Explica que reiteradas veces quedaron con el letrado en buscar al demandado en la propiedad, ya que -según dice- jamás se presentó a suscribir dicho instrumento. Añade que el 10/01/2025 hizo una denuncia policial bajo el Legajo S-009210/2025 radicada en la Unidad Fiscal de Decisión Temprana.

Destaca que en los autos principales el 11/11/2025 se llevó a cabo la primera audiencia dejándose constancia que, pese a estar debidamente notificado, el Sr Catán no estuvo presente. Y que, además, se tuvo por incontestada la demanda y se dispuso la apertura de la causa a prueba, proveyéndose las ofrecidas por su parte.

Finalmente, ofrece como caución real el inmueble objeto de litigio.

Al respecto se debe señalar que la moderna doctrina califica a la “entrega anticipada de inmueble”, como cautela material o anticipatoria, cuyo objetivo apunta a la satisfacción inmediata y parcial, bajo ciertas condiciones, de la pretensión de fondo, sin perjuicio de su continuidad hasta la sentencia definitiva (Jorge L. Kielmanovich “Medidas Cautelares”, p. 32).

Al sólo efecto del análisis de la medida solicitada, corresponde reseñar que la demanda es promovida por la actora en contra del Sr. Aldo Emanuel Gonzalo Catán, alegando que ante el requerimiento del demandado de que le alquile el inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco, esq. Manuel Alberti, Manzana 30, L/C 13 de esta ciudad, su parte accedió; pero que pese a los intentos realizados, el Sr. Catán nunca firmó el contrato de locación. Expresa que la acción es iniciada por incumplimiento de las obligaciones contractuales, falta de pago del alquiler convenido, deterioro del inmueble, por su necesidad de recuperar la vivienda y la pérdida de ingresos (según aclaración efectuada por escrito del 03/09/2025).

Corrido traslado de la demanda, el accionado no contesta. Nótese que en la primera audiencia se tuvo por incontestada la demanda.

Así planteada la cuestión, debe recordarse que el art. 494 del C.P.C.C. contempla un supuesto de tutela anticipatoria del derecho. Para obtener la entrega del inmueble resulta suficiente la comprobación de la apariencia o verosimilitud del derecho invocado, de modo tal que según un cálculo de probabilidades, sea posible anticipar que en el proceso principal se declarará la certeza del derecho, sin que ello implique prejuzgamiento. El citado art. 494 enumera en forma expresa los requisitos a los que subordina la procedencia de la entrega: a) que el desalojo se reclame por las causales de tenencia precaria o intrusión, vencimiento del plazo locativo o falta de pago; b) que se encuentre trabada la litis; c) que el derecho invocado sea verosímil y d) caución real previa por eventuales daños y perjuicios. Todo ello no obstante que continúe el trámite del juicio.

Y en el caso, se invoca la causal de falta de pago -entre otras cuestiones- y la litis se encuentra trabada.

A su vez, con relación al requisito de la verosimilitud del derecho, la norma legal citada no exige la prueba completa, clara y contundente del derecho invocado por la parte actora, sino tan sólo que el mismo tenga la apariencia de verdadero, pues debe ser tan sólo “similar a la verdad” (verosímil). Por lo tanto, para obtener la entrega provisoria y anticipada del inmueble, resulta suficiente la comprobación de la verosimilitud del derecho que surgiría del contrato, de modo tal que según el cálculo de probabilidades sea posible anticipar que en el proceso principal se declarará la certeza del derecho sin que ello implique prejuzgamiento alguno. Recaudo este que considero está cumplido en autos ante la falta de negativa de la locación alegada como fundamento de la acción -por no

haber contestado demanda el demandado- (art. 435 inc. 1 procesal); siempre en términos provisorios, aparentes, y al sólo fin de la medida de entrega anticipada.

Sobre el tema tiene dicho la jurisprudencia: "En lo atinente a la verosimilitud del derecho, para el otorgamiento de esta tutela anticipada no se exige una prueba severa de la existencia del derecho sino una presunción cierta del mismo. Es decir que el derecho que se protege no es cierto aún, sino posible. No se identifica con la certeza que devendría de una sentencia final, sino con la probabilidad de que el derecho exista" (Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones -Sala 3-, "Asociacion Coop. de la Facultad de Ciencias Exactas y Tecnologia -UNT- vs. Romano José Gonzalo s/ Desalojo", sentencia N°212 del 25/07/2022).

Por ello y atento que se ofreció caución real suficiente, se hace lugar a la entrega del inmueble solicitada, previo embargo sin monto que se trabará sobre el inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco, esq. Manuel Alberti, Manzana 30, L/C 13 de esta ciudad que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula N-17986 (Capital Norte); siempre y cuando figure a nombre de la Sra. María de los Ángeles Cancino, DNI 24.059.715.

Por ello,

RESUELVO:

I) Hacer lugar a la medida de "Entrega Anticipada de Inmueble" solicitada por la actora y hágasele entrega del inmueble objeto de la litis sito en calle Ramírez de Velazco, esq. Manuel Alberti, Manzana 30, L/C 13 de esta ciudad. A sus efectos, con carácter previo, trábese embargo sin monto en concepto de caución real prestada por el accionante, sobre el inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco, esq. Manuel Alberti, Manzana 30, L/C 13 de esta ciudad inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula N-17986 (Capital Norte); siempre y cuando figure a nombre de la Sra. María de los Ángeles Cancino, DNI 24.059.715. A los fines de la toma de razón de la medida ordenada, líbrese oficio al Registro Inmobiliario haciéndose constar que se encuentra facultado a su diligenciamiento y a suscribir las minutas respectivas el letrado Julio César Rodríguez (MP. 10480), estando también a cargo del mismo, el cumplimiento con el pago del arancel correspondiente en la sede del Registro.

II) Notificada la presente y registrada la caución, intímese al demandado a fin de que en el término de diez días haga entrega a la parte actora del inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco, esq. Manuel Alberti, Manzana 30, L/C 13 de esta ciudad, libre de todo ocupante y cosas, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio si fuere necesario. A sus efectos, líbrese mandamiento a Oficiales de Justicia, haciéndole saber que la intimación dispuesta deberá ser fijada en el inmueble objeto de la presente, en el supuesto que no fuere recibida por persona alguna.

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ. JUEZ P/T.

Actuación firmada en fecha 10/02/2026

Certificado digital:
CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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/b606ef00-dc21-11f0-878d-7d1f8583bb0f>