Expediente: **730/17**
Carátula: **JUAREZ MARIANA DE LOS ANGELES C/ CANO MARCOS RICARDO S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS RECURSOS**
Fecha Depósito: **15/10/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - CANO, MARCOS RICARDO-DEMANDADO
20253202026 - FENOGLIO FEREZ, RAÚL GASTON-POR DERECHO PROPIO
20172700986 - GUIÑAZU, CARLOS ALBERTO-POR DERECHO PROPIO
20231075969 - BRITO, VICTOR RUBEN-POR DERECHO PROPIO
20172700986 - JUAREZ, MARIANA DE LOS ANGELES-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 730/17

H20930856469

Civil y Comercial Común Sala II

JUICIO: JUAREZ MARIANA DE LOS ANGELES C/ CANO MARCOS RICARDO S/ CONTRATO ORDINARIO. EXPTE. N° 730/17

Concepción, 14 de octubre de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el recurso de apelación interpuesto en fecha 31/8/2026 por Raúl Gastón Fenoglio Ferez, por derecho propio, con el patrocinio letrado de. Cristian Iván Fernández, contra la sentencia n° 990 de fecha 14/8/2026, dictada por el Sr. Juez Subrogante en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación del Centro Judicial Concepción, en los autos del título, y

CONSIDERANDO:

1. Mediante sentencia n° 990 de fecha 14/8/2026, el Sentenciante rechazó el pedido de levantamiento de las medidas cautelares formulado por Raúl Gastón Fenoglio Ferez y le impuso las costas.

Para decidir de ese modo, consideró que quien solicitaba el levantamiento en calidad de tercero debía acreditar fehacientemente la titularidad dominial del bien cautelado y que el instrumento privado acompañado resultaba insuficiente para ello. Agregó que en autos existía una sentencia definitiva firme que condenaba a Marcos Ricardo Cano a escriturar el inmueble y que no se había verificado su cumplimiento. Entendió, por tanto, que persistían los presupuestos que habían justificado las medidas y que su mantenimiento resguardaba la eficacia de la condena.

2. Como antecedentes relevantes, Mariana de los Ángeles Juárez promovió una acción de cumplimiento del contrato de compraventa celebrado con Marcos Ricardo Cano el 14/9/2017, a fin de obtener la escritura pública del inmueble ubicado en el barrio Las Marías del Nevado de la ciudad de Concepción, identificado como lote n° 60, padrón provincial n° 256176, padrón municipal n° 16614 y matrícula registral Z-18555. Subsidiariamente, reclamó los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.

Por sentencia n° 562 de fecha 18/12/2017, el juzgado de origen hizo lugar a las medidas cautelares de prohibición de innovar y anotación preventiva de litis. Ordenó a Cano abstenerse de realizar actos que alteraran el estado de hecho y de derecho del inmueble y dispuso la anotación del litigio en el Registro Inmobiliario.

En fecha 19/4/2018 (fs. 36/38) el organismo citado contestó que había registrado la anotación preventiva de litis en la matrícula correspondiente, con fecha 16/3/2018, y respecto de la medida de no innovar, informó que se había tomado nota de ella en igual fecha, pero con carácter provisorio por 180 días en virtud de que el Sr. Cano no era el titular de dominio de la matrícula.

Posteriormente, luego de la tramitación del proceso, mediante sentencia n° 88 de fecha 31/3/2022, la Sra. Juez de grado hizo lugar a la demanda y condenó a Cano a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de Juárez en el plazo de diez días de adquirida firmeza la sentencia. Estableció que, al momento de la escrituración, la actora debía abonar el saldo de precio de $352.000, con los intereses allí determinados, contra la devolución de los pagarés suscriptos.

Para el supuesto de que, vencido el plazo otorgado, subsistiera la imposibilidad de concretar la transferencia, la sentencia contempló la transformación de la obligación de escriturar en el pago de daños y perjuicios, cuya procedencia y determinación debían sustanciarse en ejecución de sentencia. En ese caso, dispuso también la restitución de los $100.000 entregados a cuenta de precio, con intereses, y de los doce pagarés reservados en la escribanía interviniente.

Por sentencia n° 240 de fecha 31/8/2022, esta Cámara hizo lugar parcialmente al recurso de la actora y modificó los intereses aplicables al saldo de precio, estableciendo intereses compensatorios del 8% anual desde el 14/9/2017 hasta el efectivo pago. Asimismo, declaró desierto el recurso interpuesto por Cano.

3. En fecha 19/9/2025, Raúl Gastón Fenoglio Ferez se presentó por derecho propio, con el patrocinio del letrado Cristian Iván Fernández, y solicitó el levantamiento de la prohibición de innovar y de la anotación preventiva de litis.

Invocó su condición de propietario y poseedor del inmueble y sostuvo que las sentencias de primera y segunda instancia habían establecido que Cano nunca había sido su propietario ni poseedor. Señaló que la condena había previsto su transformación en daños y perjuicios si resultaba imposible escriturar y que, vencido el plazo otorgado, Juárez debía dirigir la ejecución contra su deudor por la vía pertinente.

Acompañó un informe de dominio, un contrato de permuta, un plano de mensura y documentación relativa a obras, y solicitó que se librara oficio al Registro Inmobiliario para cancelar las medidas.

En fecha 26/12/2025 el demandado Marcos Ricardo Cano indicó que no formulaba oposición al pedido de levantamiento de medida cautelar.

En fecha 5/8/2026, el letrado Carlos Alberto Guiñazú, por la parte actora, contestó el traslado y solicitó el rechazo del pedido con costas. Sostuvo que Fenoglio carecía de legitimación para acudir a la vía del art. 288 del CPCCT, pues no había acreditado el dominio del inmueble ni un perjuicio

derivado de las medidas. Explicó que la prohibición de innovar estaba dirigida a Cano y que la anotación de litis sólo publicitaba la existencia del proceso.

Añadió que el instrumento privado acompañado no constituía título de dominio. Afirmó que Fenoglio había vendido el inmueble a Cano y que tampoco conservaba su posesión, remitiéndose a las constancias del proceso “Juárez Mariana de los Ángeles c/ Fenoglio Ferez Raúl Gastón s/ Acciones posesorias”, expte. n° 191/23. Finalmente, sostuvo que la sentencia de escrituración permanecía incumplida y que subsistía la finalidad de las cautelares.

4. Contra la sentencia que rechazó su pedido -ya descripta precedentemente-, Fenoglio Ferez interpuso recurso de apelación en fecha 31/8/2026.

Cuestionó que el Sentenciante lo hubiera identificado como demandado, pese a que no había revestido esa condición en el proceso principal y sólo había intervenido como testigo. Sostuvo que esa confusión había incidido en el tratamiento de su petición y en la imposición de las costas.

Se agravió de la insuficiencia atribuida a la documentación acompañada. Manifestó que el contrato, la carta documento por la que se lo intimaba a escriturar, los planos de mensura y de obra y el pago de tasas acreditaban sus derechos sobre el inmueble. Alegó que sólo restaba otorgar la escritura y que las cautelares dispuestas en un proceso del que no era parte le impedían concretarla.

También cuestionó la interpretación de la sentencia de fondo. Sostuvo que ésta había contemplado la restitución del dinero y la reparación de los daños ante la imposibilidad de Cano de escriturar un inmueble ajeno, y que esa situación se había verificado. Afirmó que el proceso había concluido y que las medidas habían perdido su finalidad, aunque continuaban afectando sus derechos.

Expresó que uno de los litigantes había aceptado el levantamiento y el otro se había opuesto. Consideró injustificado el mantenimiento de las restricciones y la condena en costas a su cargo, invocó la afectación de sus derechos de propiedad e igualdad y solicitó la revocación de la resolución, con costas.

5. En fecha 9/9/2026, el letrado Carlos Alberto Guiñazú, por la parte actora, contestó los agravios y solicitó, en primer término, que se declarara inadmisible la apelación. Fundó su pedido en el último párrafo del art. 288 del CPCCT, por cuanto la resolución había mantenido las medidas y el tercero conservaba la posibilidad de deducir la correspondiente tercería.

Subsidiariamente, pidió que se declarara desierto el recurso por falta de crítica concreta y razonada. Sostuvo que el memorial contenía disconformidades y reiteraciones que no rebatían los fundamentos de la sentencia.

En cuanto al fondo, manifestó que el instrumento privado no acreditaba el dominio exigido para obtener el levantamiento sin tercería. Reiteró que Fenoglio había vendido el inmueble a Cano e invocó el informe de la escribanía Minniti agregado el 18/12/2019.

Señaló que la prohibición de innovar de este expediente estaba dirigida exclusivamente a Cano y que no impedía a Fenoglio actuar sobre el inmueble. Atribuyó las restricciones que éste invocaba a la medida dictada en el proceso posesorio n° 191/23, cuya subsistencia afirmó.

Respecto de la imposibilidad de escriturar, sostuvo que no se encontraba acreditada y que la falta de titularidad registral de Cano no impedía que éste perfeccionara su adquisición y transmitiera luego el inmueble a Juárez. Añadió que el tercero no podía imponer la conversión de la condena en indemnización y que debía cumplir los compromisos asumidos en la cadena de transmisiones que su parte invocaba.

Por último, defendió la imposición de costas, pues Fenoglio había promovido voluntariamente el incidente y su pretensión había sido rechazada. Solicitó que las costas de la alzada también fueran impuestas al recurrente.

6. Antes de examinar los agravios, debe determinarse si la resolución impugnada admite el recurso de apelación, pues su concesión por el juzgado de origen no vincula a este Tribunal.

La admisibilidad del recurso constituye un presupuesto previo al examen de su fundabilidad. Entre sus requisitos se encuentra que la resolución cuestionada sea susceptible de apelación. Como explica Loutayf Ranea, el control efectuado por el juzgado de primera instancia es provisional, mientras que el realizado por la Cámara es definitivo. El Tribunal de Alzada puede revisar la concesión del recurso, de oficio o a petición de parte, sin quedar sujeto a la decisión del juzgado de origen ni a la conformidad de los litigantes, aun cuando aquella hubiera sido consentida (Loutayf Ranea, Roberto G., El recurso ordinario de apelación en el proceso civil, 2ª edición actualizada y ampliada, Astrea, Buenos Aires, 2009, t. 2, pp. 5-7).

El art. 288 del CPCCT regula el levantamiento de medidas cautelares solicitado por un tercero que invoca derechos sobre el bien afectado, sin necesidad de promover tercería. Su último párrafo establece que la resolución sólo será apelable si ordena el levantamiento del embargo y que, si lo mantiene, el tercero puede deducir la correspondiente tercería. Se trata de un régimen recursivo específico, cuya aplicación exige atender a la naturaleza de la petición y al contenido de la decisión impugnada.

La limitación se explica por las características de esta vía abreviada y por la posibilidad de discutir el derecho invocado en un proceso de mayor conocimiento. Quadri y Boedo señalan que el levantamiento sin tercería constituye un procedimiento excepcional, previsto para supuestos de sencilla resolución en los que la prueba del dominio resulta categórica. Cuando la titularidad de los bienes o el mejor derecho dependen de una discusión más amplia y de prueba que deba producirse, la controversia debe sustanciarse por la vía de la tercería (Quadri, Gabriel Hernán y Boedo, Marcelo Fabián, Medidas cautelares. Teoría y práctica, Erreius, Buenos Aires, 2020, pp. 242-243).

Al comentar el régimen concordante del art. 104 del CPCCN, Loutayf Ranea expresa que, cuando se deniega el levantamiento del embargo, “no cabe recurso contra tal resolución sino que el interesado debe deducir la respectiva tercería de dominio”. Agrega, con referencia a Podetti, que el pronunciamiento desfavorable no causa estado y deja abierta la posibilidad de promover la tercería en un proceso de conocimiento (Loutayf Ranea, Roberto G., ob. cit., t. 1, p. 409).

En el caso, mediante la presentación de fecha 19/9/2025, Raúl Gastón Fenoglio Ferez compareció por derecho propio, invocó su condición de propietario y poseedor del inmueble y solicitó el levantamiento de las medidas cautelares de prohibición de innovar y anotación preventiva de litis. Acompañó un boleto de permuta y documentación con la que procuró justificar los derechos alegados, sin deducir tercería. El Sentenciante examinó esa petición y, mediante sentencia n° 990 de fecha 14/8/2026, la rechazó, manteniendo las medidas.

Aunque las cautelares ordenadas no constituyeron un embargo, el primer párrafo del art. 288 comprende expresamente otras medidas cautelares equivalentes. Esa previsión permite encuadrar el pedido formulado por el tercero respecto de las medidas referidas al inmueble sobre el cual invocó derechos propios. La referencia al embargo contenida en el último párrafo debe interpretarse en relación con el ámbito de aplicación definido por la misma disposición, de modo que el régimen recursivo alcanza también a la decisión que mantiene las restantes cautelares comprendidas en ella.

Las alegaciones relativas a la existencia de sentencia firme y a la supuesta transformación de la obligación de escriturar en una indemnización fueron introducidas como fundamentos del levantamiento solicitado. Su inclusión no modifica la naturaleza de la petición, formulada por un tercero que invocó derechos propios sobre el inmueble y pretendió obtener la liberación de las medidas mediante esta vía abreviada. La resolución recurrida denegó ese pedido, sin resolver una tercería ni clausurar la posibilidad de discutir los derechos alegados por el peticionante en la vía correspondiente.

La inapelabilidad alcanza también al cuestionamiento de las costas impuestas por el rechazo de la petición, por su carácter accesorio respecto de la decisión principal (Loutayf Ranea, Roberto G., ob. cit., t. 1, pp. 376-377).

En consecuencia, al haber mantenido la resolución recurrida las medidas cautelares cuyo levantamiento solicitó el tercero, el recurso resulta inadmisible conforme al último párrafo del art. 288 del CPCCT y debe declararse mal concedido.

Esta conclusión torna innecesario examinar la suficiencia de los agravios y los argumentos relativos al fondo de la petición, quedando a salvo la posibilidad de deducir la correspondiente tercería.

7. Costas.

Siendo el motivo de la decisión la errónea concesión del recurso en primera instancia, puede inferirse que el recurrente pueda tener una duda razonable que habilite la excepción de imposición al vencido por lo que las costas se imponen por su orden (art. 61 inc. 1 y 62 CPCCT).

Por ello, se

RESUELVE:

I. DECLARAR INADMISIBLE y, en consecuencia, MAL CONCEDIDO el recurso de apelación interpuesto en fecha 31/8/2026 por Raúl Gastón Fenoglio Ferez, con el patrocinio letrado de Cristian Iván Fernández, contra la sentencia n° 990 de fecha 14/8/2026, dictada por el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial, conforme al art. 288 del CPCCT y a lo considerado.

II. COSTAS de la alzada se imponen por su orden, conforme a lo considerado (art. 61 inc. 1 y 62 CPCCT).

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

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Valeria Susana Castillo.

Dra. María José Posse.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Funcionario de ley.

Actuación firmada en fecha 14/10/2026

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

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.