

Expediente: 2752/24

Carátula: REAL JORGE ANTONIO C/ QUIROGA CESAR GREGORIO S/ ESCRITURACION

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

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 29/10/2024 - 00:00

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

20256189535 - REAL, JORGE ANTONIO-ACTOR/A

900000000000 - QUIROGA, CESAR GREGORIO-DEMANDADO/A

4

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 2752/24



H102345226911

Autos: REAL JORGE ANTONIO c/ QUIROGA CESAR GREGORIO s/ ESCRITURACION

Expte: 2752/24. Fecha Inicio: 29/05/2024.

San Miguel de Tucumán, 28 de octubre de 2024.

Y VISTOS: los autos "REAL JORGE ANTONIO c/ QUIROGA CESAR GREGORIO s/ ESCRITURACION", que vienen a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO:

1. Antecedentes. Que se presenta Nicolás Matías Vaca, letrado apoderado del Sr. Jorge Antonio Real, D.N.I N° 22056920, iniciando demanda de escrituración del inmueble ubicado en Pje Ing. Alberto Farías N° 2100 (Mza "C", lote 5) B° Elena White, San Miguel de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 16, Parcela 91 (H) 18, Manzana o lamina 7, Matrícula 15717, contra Cesar Gregorio Quiroga, D.N.I. N° 6.007.327, Y/O SUC. Quiroga Cesar Gregorio.

Asimismo solicita se decrete embargo preventivo respecto de la propiedad objeto de autos y la inhibición general para vender y gravar el bien objeto de la presente litis.

Sostiene, que con fecha 03/07/12 entre el Sr. Cesar Gregorio Quiroga y el Sr. Jorge Antonio Real, se suscribió el boleto de compraventa que adjunta y funda la presente demanda, en virtud del cual el Sr. Cesar Gregorio Quiroga vendió a esta parte un inmueble con todo lo en él edificado. Que el precio de la venta se fijó en la suma de \$ 40.000, que se abonó en su totalidad en el acto de la firma del mencionado boleto.

Añade que, en fecha 03/07/12, ante la escribanía de Registro N°12, ante el Notario José Arnaldo Fernández, se suscribió escritura por la cual se deja constancia de la Venta realizada entre las partes. En el mismo instrumento se pactó la reserva de Usufructo por parte de Quiroga. La posesión fue efectivamente entregada al Sr. Real quien luego de realizar reformas en el inmueble se ciñó al cumplimiento de lo pactado a fin de que el Sr. Quiroga habitara el inmueble en su parte delantera, ya que el Sr. Real ocupó la parte del fondo en donde vivió y residió hasta el 2017, fecha en la que inicio convivencia en aparente matrimonio con quien hoy es su esposa.

Agrega que se reservó la facultad de requerir la obligación de escriturar hasta la fecha en que las partes consideraran realizar la pertinente inscripción definitiva.

Asevera que respeto la voluntad del transmitente en cuanto a su derecho de vivir y residir en el inmueble objeto de venta hasta la desaparición física del Sr. Quiroga hasta el presente, al encontrarse extinto el mismo quien falleciera en fecha 17/04/23. Pone en conocimiento que desde el fallecimiento del Sr. Quiroga el inmueble objeto de la litis, fue ocupado clandestinamente.

Por decreto del 08/10/2024, pasan los autos a despacho para resolver la cautelar solicitada.

2. Medida cautelar. Las medidas cautelares -cualesquiera fuera su tipo- son pretensiones accesorias de otra principal cuyo fin tienden a garantizar, donde su objeto se reduce a asegurar la eficacia práctica de la sentencia o resolución definitiva que debe recaer en el proceso, al cual se hallan necesariamente ligadas por un nexo de instrumentalidad o subsidiaridad (cfr. Palacio Derecho Procesal Civil, T. VIII, Cap. LXXVIII). En consecuencia, uno de los caracteres esenciales de la cautelar es la subsidiariedad en cuanto carece, en rigor, de autonomía funcional por ser su razón teológica una tutela mediata respecto al derecho sustancial debatido en el proceso principal, al que accede.

A su vez resulta menester tener presente que conforme a las reglas comunes para la procedencia de todas las medidas cautelares, el solicitante deberá justificar, en forma sumaria, la verosimilitud de su derecho y el peligro de su frustración o la razón de urgencia de la medida (art. 280 del CPCCT).

La apariencia de certeza o credibilidad de su derecho es indispensable para la procedencia de la medida cautelar, puesto que ella importa un gravamen que no debe ser impuesto a la contraparte si no lo justifican motivos serios. No obstante lo dicho, debe reconocerse que basta un examen sobre la posibilidad razonable de que ese derecho exista y no se requiere la certeza absoluta sobre ello, ni un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en el juicio principal.

En cuanto a la verosimilitud del derecho, hay que tener presente que este recaudo “no debe interpretarse con criterio restrictivo, ni exige un examen de certeza total, pero sí debe existir en la causa elementos de juicio idóneos para formar la convicción acerca de la bondad de los mismos, pesando sobre quien la solicita, acreditar prima facie la existencia de tales condiciones exigidas por la ley procesal” (cfr. Bourguignon - Peral, Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán Concordado, Comentado y Anotado, Tomo II, Ed. Bibliotex, 2012, p. 836).

A su turno, el peligro en la demora debe ser un temor grave y fundado de que el derecho reclamado se pierda, deteriore o sufra un menoscabo mientras el proceso se sustancia, no bastan los meros temores.

3. Cuestion particular. Medida cautelar incoada.

3.1. Embargo preventivo. Con respecto a lo estudiado en el primer considerando, se analizará si se verifican en el caso los recaudos exigidos por el art. 273 CPCCT para la procedencia de toda

medida cautelar: verosimilitud del derecho, peligro de frustración o razón de urgencia de la medida.

En relación con la verosimilitud del derecho, es evidente que el solicitante no proporciona argumentos ni evidencia que justifiquen de manera suficiente la solicitud presentada. Esta carencia de fundamentación impide configurar este requisito esencial, ya que, en ausencia de elementos que otorguen algún grado de certeza o probabilidad de éxito a su pretensión, resulta imposible considerarlo cumplido. El simple acto de solicitar una medida sin respaldo o sustento no satisface los estándares requeridos para que esta sea admitida.

Por otro lado, respecto al peligro en la demora, el solicitante tampoco aporta una exposición que permita valorar la existencia de un riesgo que, de no ser atendido de manera inmediata, pueda provocar un daño de carácter irreparable o de difícil reparación. En este sentido, no se advierte la urgencia que justifique la medida solicitada, pues no se ha demostrado que el transcurso del tiempo podría agravar o tornar irreversible la situación. Sin tales elementos, el requisito de peligro en la demora queda igualmente insatisfecho, siendo fundamental para la procedencia de la medida requerida.

De esta forma, en este marco estrecho de conocimiento, y teniendo en cuenta los términos de la demanda, debo decir que no se cuenta aún con elementos suficientes que permitan a este Proveyente tener por configurado los requisitos necesarios para la procedencia de la medida solicitada no se encuentra justificada conforme a derecho.

En consecuencia, corresponde rechazar la medida solicitada, aclarando que la presente sentencia no causa estado, y que puede ser modificada según lo aconsejen las circunstancias.

3.2. Inhibición general para vender y gravar el bien objeto de la presente litis. En autos, se infiere que la medida solicitada por la parte actora es la inhibición general de bienes previsto en el art 302 del CPCyC.

Nuestra doctrina tiene dicho que la inhibición general de bienes es una medida cautelar que impide la disposición de derechos sobre bienes cuyo dominio consta en registros públicos. Cuando intentando el embargo, éste resulta ineficaz, sea por no conocerse bienes del deudor, sea porque dichos bienes son insuficientes, se puede pedir ésta medida precautoria por la cual se impide al afectado por la misma vender o gravar bienes inmuebles que tenga inscriptos a su nombre al momento de la anotación de aquella en el Registro correspondiente, no los que adquiera posteriormente, por cualquier causa que sea, pues ningún escribano público puede otorgar una escritura de transferencia de dominio cuando del certificado que debe solicitar al registro resulte que el deudor se halle inhibido de disponer de sus bienes. Se trata de una medida sustitutiva del embargo, cuya viabilidad depende no sólo del cumplimiento de los requisitos exigidos en los arts. 218, 226 CPCTT, Ley 8240 sino que debe intentarse el embargo, éste debió resultar fallido. (Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán - Comentado, Concordado y Anotado con Jurisprudencia - Marcelo Bourguignon y Juan Carlos Peral pág. 640).

En efecto, de la presentación efectuada no surge referencia alguna ni justificación suficiente respecto al peligro en la demora, ni tampoco de la razón de urgencia de la medida intentada, por cuanto no invocó ninguna circunstancia que pueda dar por configurado este recaudo. En mérito a lo expuesto, no nos encontramos ante los extremos exigidos por la ley de forma para la procedencia de una cautelar solicitada. En tanto que, no surge las condiciones necesarias para su dictado. Por lo que no corresponde hacer lugar a la medida solicitada, al no haber agotado las medidas previas, conforme lo considerado.

4. Anotación Preventiva de la litis. Sin perjuicio de ello, atento a las particulares circunstancias del caso, es indudable que puede proceder otra medida menos gravosa y apta para asegurar lo que se interpreta sería uno de los objetos perseguidos por la actora, esto es, evitar la enajenación del inmueble a un tercero que pueda invocar buena fe (art. 278 CPCCT-Ley 9531), razón por la cual es pertinente despachar una medida de Anotación Preventiva de la litis, la que si bien no impide la transferencia del inmueble en cuestión, dado el caso, la sentencia definitiva favorable que eventual e hipotéticamente podría obtener en la causa la parte actora, les sería oponible a los adquirentes quienes no podrían ampararse en la presunción de buena fe (en este sentido: CCCC - Sala 1 - Galván Gladys del Valle vs. Vásquez Patricia del Valle y otros s/ Reivindicación -Nro. Expte: 911/20-Nro. Sent: 204-Fecha Sentencia 17/05/2021).

Por lo que traída la cuestión a estudio, y sin que importe prejuizgamiento sobre la pretensión del actor, teniendo en cuenta el art. Art. 303. C.P.C.C.T. y que la sentencia que se dicte podría producir "modificación" de derechos reales sobre el inmueble en relación al cual versa la controversia posesoria, tal cual lo prevé la norma citada. Se estima que en autos se cumple la finalidad del instituto de anotación preventiva de la litis, dado que la posesión integra el dominio del bien inmueble, por ende, con el dictado de la cautelar se logra el objeto de la publicidad de la existencia del proceso, consiguiéndose el recaudo de proteger el derecho esgrimido hasta el dictado de la sentencia de fondo.

Así se ha pronunciado la jurisprudencia con la que se comparte criterio (cfr. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1. TORRES RUBELT ROBERTO ESTEBAN Vs. SCHILMAN RICARDO OSCAR Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS S/ INCIDENTE DE APELACION. Nro. Sent: 165 Fecha Sentencia 17/06/2010. Registro: 00028781-01).

Por las razones expuestas, corresponde disponer la anotación preventiva de la litis, en atención a las particularidades de la causa, esto es, demanda de escrituración y supuestos daños y perjuicios, sobre el inmueble ubicado en Pje Ing. Alberto Farías N° 2100 (Mza "C", lote 5) B° Elena White, San Miguel de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 16, Parcela 91 (H) 18, Manzana o lamina 7, Matrícula 15717.

A tal fin deberá oficiarse a la Dirección del Registro Inmobiliario, a fin de que proceda a cumplir con la cautelar ordenada, previa caución juratoria del peticionante, facultando a la actora y/o quien este designe para su diligenciamiento.

En base a ello y normas citadas,

RESUELVO:

I. NO HACER LUGAR a la cautelar solicitada por Nicolás Matías Vaca, letrado apoderado del Sr. Jorge Antonio Real, D.N.I N° 22056920, de acuerdo a lo considerado.

II. En consecuencia, previa CAUCIÓN JURATORIA del peticionante, se ordena **DECRETAR** "la anotación preventiva de la litis", sobre el inmueble ubicado en Pje Ing. Alberto Farías N° 2100 (Mza "C", lote 5) B° Elena White, San Miguel de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 16, Parcela 91 (H) 18, Manzana o lamina 7, Matrícula 15717.

III. A tales efectos, **LÍBRESE OFICIO** al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, a fin de que proceda a tomar debida nota de lo ordenado.

HÁGASE SABER.2752/24-CMG

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

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

Actuación firmada en fecha 28/10/2024

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>.