

Expediente: 164/24

Carátula: DIAZ MARIA ANGELICA C/ BRANDAN DANIEL Y ORTIZ GERMAN S/ ACCIONES POSESORIAS

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVILES

Fecha Depósito: 24/12/2024 - 04:40

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

90000000000 - ORTIZ, GERMAN-DEMANDADO

90000000000 - BRANDAN, DANIEL-DEMANDADO

27144142751 - DIAZ, MARIA ANGELICA-ACTOR/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 164/24



H3080089352

**CAUSA: DIAZ MARIA ANGELICA c/ BRANDAN DANIEL Y ORTIZ GERMAN s/ ACCIONES POSESORIAS EXPTE: 164/24.- Civil CJM .-**

Monteros, 23 de diciembre de 2024.-

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver la medida cautelar de no innovar solicitada en los presentes autos y,

### CONSIDERANDO:

1.-Que en fecha 01/11/23 se presenta la letrada Ana María Sarmiento, apoderada de la Sra. María Angélica Díaz DNI 6.409.782 e inicia acción posesoria en contra del Sr. Sergio Daniel Brandan DNI 32.634.882 y otros, respecto del inmueble sito en Ruta Provincial 326, Amberes, Dpto. Monteros, registrado bajo el padrón provincial 48.947.

Refiere que, en fecha 16/07/24 la Sra. María Raquel Juárez -hija de su mandante- junto al Sr. Antonio Oscar Ochoa, vinieron desde La Rioja a ver la propiedad como mensualmente lo hacen, desde que la actora comenzó a arrendarla y encontraron que en un sector no arrendado - ubicado al norte de la ruta provincial- había materiales de construcción y una excavación para cimientos realizada por el Sr. Sergio Daniel Brandan.

Indica que días posteriores, su mandante fue anoticiada de que ya se habían levantado paredes. Aclara que la construcción se hace adosada a una existente que la Sra. Faustina Rosa Aguirre (madre de su poderdante) había entregado en calidad de préstamo para que el Sr. German Ortiz se hiciera beneficiario de un módulo habitacional construido por el IPVU en aquel lugar.

Afirma que, dado el resultado negativo de la mediación, se inicia la presente acción a los efectos de recuperar el terreno ocupado.

Pide, previo a todo trámite, una medida cautelar de no innovar, a fin de que los ocupantes se abstengan de realizar actos materiales.

Acompaña prueba documental, testimonial.

En fecha 29/11/24 comparecen los Sres. Alejandro Fabián Comas, Estela del Valle Juárez, María Marta Reynoso, Lina Alicia Juárez, Carlos Eduardo Beltrán, María Raquel Juárez.

En fecha 05/12/24 el Juzgado de Paz de Villa Quinteros realiza una inspección ocular y una información vecinal y, en fecha 19/12/24 adjunta la totalidad de las medidas realizadas.

En fecha 23/12/24 pasan los autos a despacho para resolver.

2- Así las cosas, corresponde analizar si la cautelar solicitada por la actora puede prosperar.

En nuestro ordenamiento procesal, la prohibición de innovar está contemplada en el art. 305 del CPCCT, donde contempla 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”.

Respecto a su procedencia, remite a los requisitos genéricos de todas las cautelares: a) la verosimilitud del derecho invocado, el que debe ser justificado sumariamente o resultar de las constancias de autos; b) el peligro en la demora que se configura cuando -de no decretarse la medida-, se pudiera producir alguna modificación o alteración en la relación fáctica o jurídica que tuviera influencia luego en la sentencia o convertir su ejecución en ineficaz o imposible y c) la contracautela (arts. 306, 280 y 284, CPCCT).

En consecuencia, para la procedencia de la prohibición de innovar, como para cualquier medida cautelar, es necesario -en primer lugar- que el derecho que se invoque sea verosímil, pues importa un gravamen que no debe ser impuesto a la otra parte sin que existan motivos serios que lo justifiquen. Debe existir una fuerte apariencia de derecho cuya actuación se pide, una credibilidad razonable que tenga suficiente sustento, dentro de los límites con que cabe valorar los elementos de juicios incorporados al litigio; pero no se exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido.

Por lo tanto, no se requiere la prueba terminante y plena del derecho invocado, sino que resulta suficiente su acreditación *prima facie*. Se trata de la verosímil presunción, mediante un conocimiento sumario, de que lo que se dice que es probable, o que la demanda parece destinada al éxito. (BACRE, Aldo, “Medidas Cautelares. Doctrina y Jurisprudencia”, Ediciones La Rocca, Buenos Aires, 2005, p.491-492).

Sobre las acciones posesorias, el art. 2238 del CCCN establece que estas, “según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el cual se tiene una relación de poder. Se otorga ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor”.

La que inicia la actora es una acción posesoria de despojo, en efecto, le corresponde acreditar *prima facie* el carácter de poseedora (relación de poder con la cosa) y el ataque a la posesión invocado, es decir, el despojo o la turbación por la demandada realizado en contra de la voluntad del poseedor o tenedor.

Ahora bien, previo a abocarme al análisis de lo antes mencionado, corresponde delimitar el inmueble objeto de la acción principal de despojo.

Es que, en la demanda bajo el acápite "objeto" la parte actora solo menciona que la acción es a fin de recuperar el inmueble donde se domicilian los demandados, sin detallar extensión, medidas o linderos. Del mismo escrito, se desprende que existiría un contrato de arriendo de dicha propiedad - no acompañado en este proceso- y que existiría un remante que no se encuentra comprendido en aquel contrato, ubicado al norte de la ruta provincial 326 donde se emplaza una vivienda en la que estarían residiendo los demandados, es aquella fracción el objeto de la presente acción.

Por ello, y estando a la descripción y fotografías acompañadas por el Juzgado de Paz en la inspección ocular de fecha 05/12/24, es que considero - a los fines de la presente cautelar- que el objeto de la acción posesoria iniciada es la fracción de terreno ubicada al norte de la Ruta Provincial 326 en la que se encuentra emplazada una construcción consistente en un módulo habitacional, de la que no se cuentan más datos que permitan mayor descripción.

Aclarado lo anterior, en el estrecho margen del análisis permitido en esta instancia procesal, corresponde analizar las pruebas ofrecidas para determinar si, a partir de ellas, quedan acreditados los requisitos para la concesión de la medida cautelar de no innovar solicitada.

Ahora bien, para acreditar la verosimilitud de su derecho, la actora ofrece como prueba acta compromiso de fecha 14/05/09 celebrada con el IPVDU, copia de informe de dominio del padrón N°48.947 a nombre del Sr. Díaz Hugo Augusto, copia de declaratoria de herederos, recibos de impuesto inmobiliario y la declaración de testigos.

Del acta de compromiso, surge que la Sra. Aguirre Faustina Rosa en el año 2009 prestó conformidad para la construcción, por parte del Instituto de la Vivienda, de un módulo o "mejoramiento" habitacional en su propiedad, que -conforme inspección ocular- se encuentra al norte de la ruta provincial 326.

Tal módulo, efectivamente fue construido y sería en el que reside el Sr. Ortiz, demandado en autos. Así surge del relato de los testigos Alejandro Fabián Comas, Estela del Valle Juárez, María Marta Reynoso, Lina Alicia Juárez, Carlos Eduardo Beltrán, María Raquel Juárez, que comparecieron en fecha 29/11/24 a prestar declaración. En dicha oportunidad todos fueron coincidentes en que el Sr. Germán Ortiz reside en una vivienda emplazada en el inmueble cuya restitución petitiona la actora, que se trata de una fracción de inmueble que limita con un canal y no puede ser explotada comercialmente.

Las Sras Estela del Valle Juarez y Maria Marte Reynoso, además de ubicar al Sr. Ortiz en el módulo antes descripto, sostienen que la Sra. Rosa Aguirre (madre de la actora) permitió el ingreso de este desde hace más de 12 años.

Seguidamente, la Sra. Maria Raquel Juarez -hija de la actora-, concurrió a declarar como testigo y, aunque manifestó tener interés en el proceso; agregó que conoce al Sr. Ortiz desde niña y que su abuela cedió parte de su terreno para que realizaran un módulo en su beneficio y con ello cese la situación de calle que tenía en ese momento el Sr. Germán. Dijo, que fue ella la que realizó una exposición en la comisaria cuando se generó el conflicto porque el Sr. Ortiz le dijo que ella no era dueña del terreno y que era suyo.

Por otro lado, en el marco del informe vecinal realizado por el Sr. Juez de Paz Sergio Eduardo Hadla, fueron entrevistados los Sres. Decima Florencio, Lazarte Fernanda y Decima Antonio, los que fueron coincidentes en manifestar que no vivió nadie en ese terreno con anterioridad al Sr. Ortiz,

que se trata de una fracción de terreno que quedo separada luego de la construcción de la ruta.

Agregaron que el Sr. Ortiz se encuentra hace mas de 10/15 años viviendo en el modulo que le construyó la Comuna. En cuanto al Sr. Brandan manifestaron que es el que cuida a Ortiz y que construyó y mejoró el módulo.

Analizadas las declaraciones, en conjunto con las afirmaciones vertidas en el escrito de demanda y siendo que la actora no incorporó otros medios de pruebas tendientes a acreditar su carácter de poseedora del inmueble de litis, considero que no se encuentra probada la verosimilitud del derecho que invoca la actora.

En efecto, y sin que ello signifique emitir opinión sobre la procedencia o improcedencia de la pretensión principal deducida en autos, considero que no se encuentra configurado *prima facie* el requisito de verosimilitud del derecho necesario para que pueda prosperar la cautelar que se solicita - medida de no innovar - la que debe ser apreciada restrictivamente.

Al respecto sostuvo nuestro Supremo Tribunal que "Para obtener el dictado de una resolución que acoja favorablemente una pretensión cautelar, resulta suficiente la comprobación de la apariencia o verosimilitud del derecho invocado por el actor (tradicionalmente llamado *fumus bonis juris*), en forma tal que, de conformidad con un cálculo de posibilidades, sea factible prever que en el proceso principal se declarará la certeza de ese derecho (Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, T. VIII, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1989, p. 32). En el caso, como se dijo, no encontrándose justificada la verosimilitud del derecho, la medida cautelar debe ser rechazada. Por lo expuesto corresponde: "No hacer lugar a la medida cautelar de Prohibición de Innovar solicitada por la parte actora".(CSJT, "Cabrera José Enrique vs. Insaurralde Fernando y otro s/ Especiales", Sent. N°: 315 del 11/04/2014

Por lo tanto, en mérito a lo considerado y lo dispuesto en los art. 218, 219 y 232 Procesal es que:

**RESUELVO:**

**D)- RECHAZAR a la medida cautelar de NO INNOVAR solicitada por la actora MARIA ANGELICA DIAZ, en contra del Sr. SERGIO DANIEL BRANDAN y GERMAN ORTIZ conforme lo considerado.**

**HÁGASE SABER.**

Actuación firmada en fecha 23/12/2024

Certificado digital:  
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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