

Expediente: 122/25

Carátula: **SUPERIOR GOBIERNO DE LA PCIA DE TUCUMAN C/ CLUB NÁUTICO Y PESCA SOCIEDAD CIVIL S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVILES**

Fecha Depósito: **12/06/2025 - 04:42**

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

90000000000 - Club Náutico y Pesca Sociedad Civil, -DEMANDADO

30675428081 - SUPERIOR GOBIERNO DE LA PCIA DE TUCUMAN, -ACTOR/A

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 122/25



H3080099522

**CAUSA: SUPERIOR GOBIERNO DE LA PCIA DE TUCUMAN c/ CLUB NÁUTICO Y PESCA SOCIEDAD CIVIL s/ REIVINDICACION EXPTE: 122/25.- Civil CJM .-**

Monteros, 11 de junio de 2025.-

### **AUTOS Y VISTOS:**

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

### **CONSIDERANDO:**

1- Que en fecha 08/05/25 se presenta el letrado Máximo Eduardo Gómez, apoderado del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, e inicia acción de reivindicación en contra de "Club Náutico y Pesca Sociedad Civil", CUIT 30-71480079-1, con domicilio en calle República del Líbano 1757 de la localidad de San Miguel de Tucumán y/o contra cualquier otro ocupante que se creyeran con derecho real perfecto o imperfecto respecto del inmueble en cuestión sobre el inmueble objeto del presente.

Solicita, además, la intervención conforme los arts. 48, 50, 53 y ccdtes. del CPCCT de: 1- Ribo Luis Alberto, DNI N°20.178.486; 2- Alonso Joya Luis Fernando, DNI N° 1.216.766; 3- Suárez Carlos Alberto, DNI N°14.427.643; 4- Carrizo Inés Jacinta, DNI N°1.615.710; 5- Mitre Muñoz Marcelo Eduardo, DNI N° 13.014.668; 6- Armanini Cecilia Romina, DNI N°24.059.264; 7-Moyano Roberto Rodolfo, DNI N° 12.607.670; 8- Mira José Ramón, DNI N°7.086.004; 9- Rodríguez Antonio Daniel, DNI N°7.046.725; 10- Spinelli Alfredo Elbio, DNI N°6.606.889; 11- Reddi Alejandro Atilio, DNI N°11.475.364; 12- Mora Manuel Reimundo, DNI N°7.072.633; 13- Álvarez Estela Viviana, DNI N°25.416.245; 14- Giannini Néstor Daniel, DNI N°16.540.383; 15- Spinelli Gustavo Alfredo, DNI N°18.633.592; 16- Orio Jorge Alberto, DNI N°11.065.170; 17- Chain Víctor Daniel, DNI °16.617.589; 18- Díaz Juan Gabriel, DNI N°12.869.932; 19- López Dante Julio, DNI N°7.089.066; 20- Quesada Esteban Gabriel, DNI N°22.414.734; y 21- José Manuel Cano DNI N°17.613.789, desconociendo los demás datos personales de los mismos.

Indica que el objeto de la acción es lograr la restitución de una fracción de terreno de un inmueble de mayor extensión de domino público del Estado Provincial, dado que el mismo se encuentra

comprendida dentro del Área Natural Protegida Perilago y Lago "La Angostura" – ubicada en el Dpto. Tafí del Valle, Pcia de Tucumán, Decreto Provincial N° 736/3 (S.AG.) y Ley 6292.

En cuanto al inmueble objeto de litigio, especifica que se encuentra determinado y delimitado en forma exacta en sus perímetros, dimensiones y superficie, por los croquis y plano realizado por la Dirección General de Catastro Parcelario de la Provincia los cuales rolan a fs. 127, 128, 264 y 265 (foto satelital) del Expediente Administrativo N° 1718/170/B/2016 (acompañado como prueba documental). Agrega que el bien objeto de esta acción integra un inmueble de dominio público de mayor extensión inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la matrícula T-05424 a nombre del estado provincial y es abarcativo de las siguientes fracciones y que, la demandada ocupa conforme describe a continuación:

a- Fracción de 9916.000m<sup>2</sup> correspondiente a padrón catastral 483.137 (padrón origen 81236) se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción III, Sección D, Lamina 287, Parcela 116 A94, Matrícula 35234, Orden 425, ubicado en la localidad de El Mollar Departamento Tafí del Valle, su dominio se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-05424 a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (bien de dominio público por ser parte del sistema de Áreas Naturales Protegidas de la Provincia Perilago y Lago "La Angostura" ubicada en el Dpto. Tafí del Valle, Pcia de Tucumán).

b- Fracción de terreno cuya superficie aproximada es de 1579.0098m<sup>2</sup>, correspondiente al Padrón Catastral 583.511 (Padrón Origen N°483.137), el que se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción III, Sección D, Lamina 287, Parcela 116 A (40), Matrícula 35234, Orden 426, ubicado en la localidad de El Mollar Departamento Tafí del Valle, su dominio se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-05424 a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, con Plano de Mensura y División N°411-Serie Ñ –año 1981; (Bien de Dominio Público por ser parte del sistema de Áreas Naturales Protegidas de la Provincia Perilago y Lago "La Angostura" ubicada en el Dpto. Tafí del Valle, Pcia de Tucumán).

c- Padrón Catastral 584.940 (Padrón Origen N°483.137), el que se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción III, Sección D Lamina 287, Parcela 116 A93, Matrícula 35234, Orden 1814, ubicado en la localidad de El Mollar Departamento Tafí del Valle, su dominio se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-05424 a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán. En cuanto a la fracción, el letrado apoderado aclara que es comprensiva de la ley 6.406 de fecha 19/10/92 y del Decreto 1786/14(SGyJ) de fecha 11/07/94, con una superficie de 1ha. 2801.7153m<sup>2</sup> que se acompaña a la presente y que también es de Dominio Público por formar parte del sistema de Áreas Naturales Protegidas de la Provincia Perilago y Lago "La Angostura" ubicada en el Dpto. Tafi del Valle, Pcia de Tucumán).

Señala que el inmueble en mayor extensión de 17.387 Has. Padrón Original 81236, fue adquirido por su mandante mediante dación en pago de la firma S.A. Justiniano Frías, pasada por escritura pública N°139 de fecha 04/07/1975 de la escribanía de Gobierno, inmueble sobre el que Superior Gobierno ejerce la posesión pública y pacífica desde el momento de su adquisición. Puesto que realiza actos disposición, guarda y contralor a través de distintos organismos centralizados y descentralizados creados al efecto.

Indica que sobre el inmueble se realizaron distintas subdivisiones a nombre de su mandante conforme surge de su Matrícula Registral T-05424, siendo alguna de ellas las que se mencionan y fueron detalladas anteriormente.

Aclara que, en virtud del dictado de la Ley 6406 y del Decreto 1.786/14(SGyJ) 11/07/94 DEL EXPTE 322/214-IF-1992, se dispuso transferir en venta a la demandada "Club Náutico y Pesca Sociedad Civil", una fracción del inmueble de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, ubicado en la localidad de El Mollar, Departamento Tafí del Valle, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción III, Sección D, Manzana o Lamina 287, Parcela 116-A-93, Matrícula 35234, Orden 1814, Padrón origen 483137, con las medidas y linderos que se detallan: al Norte 125,85m con zona de plaza, al sur 48,53m con Superior Gobierno de la Provincia, zona espacio verde, al Este línea quebrada de 209,87 y 53,41m con Superior Gobierno de la Provincia zona de merenderos y al Oeste 182,24m. con calle existente, integrando una superficie de 1 ha. 2.801,7153m<sup>2</sup> según plano de mensura N°21149/93 inscripto en el dominio en la mayor extensión en la Matrícula T-05424.

Indica que el referido decreto en su artículo 2° estableció el precio de venta de la fracción mencionada en pesos \$14.000 pagaderos de contado a abril de 1993 y que el precio podría

abonarse hasta en 15 años en cuotas trimestrales o semestrales consecutivas con el interés que determina el Banco Provincia de Tucumán para créditos hipotecarios.

Manifiesta que, mediante nota de fecha 05/12/2016, la demandada "Club Náutico y Pesca Sociedad Civil", inició el Expediente Administrativo N.º 1718/170/B/2016 y agregados, a los efectos de obtener la transferencia de dominio, pese a no haber realizado la cancelación del precio de venta, por la fracción de terreno fijada en la Ley 6406 fecha 19/10/92 y el Decreto 1.786/14(SGyJ) 11/07/94 DEL EXPTE 322/214-IF-1992.

Sin embargo, el letrado apoderado agrega que, junto a la falta de pago, luego de la intervención de los distintos organismos del Estado Provincial, y en especial de la Dirección de Catastro Parcelario Área Inmuebles Fiscales, se constató la inobservancia sobre las restricciones y obligaciones fijadas por las normativas Ley 6406 fecha 19/10/92 y del Decreto 1.786/14(SGyJ) 11/07/94 DEL EXPTE 322/214-IF-1992. Entre las que destaca un loteo y construcción de 20 viviendas.

Cita restricciones y lineamientos previstos en las leyes de medio ambiente n.º 6253, 6292.

Destaca que el art. 3 de la ley 8240 (Digesto jurídico) declaró caduca por objeto cumplido, plazo vencido y/o condición cumplida la ley 6.406 que dispuso la venta a la demandada del padrón nro. 5849740.

Sostiene que la demandada, además de la fracción que ocupó por la venta que hiciera su mandante, se extralimitó y en la actualidad ocupa en forma ilegal en calidad de usurpadora una extensión mayor a la que le fuera otorgada.

Solicita que, previo a todo trámite, se dicte una medida cautelar de no innovar por la que se ordene al demandado que se abstenga de realizar cesión y/o transferencias de derechos posesorios respecto de la fracción de terreno descripta ut supra, como así también cualquier tipo de acto posesorio en el inmueble objeto de la litis que altere su estado o seguir extendiendo su posesión ilegítima dentro de la propiedad, a los efectos de mantener el status quo vigente al momento de esta acción.

Sostiene que la verosimilitud de su derecho se encuentra acreditado con el expediente administrativo N° 1718/170/B/2016, las medidas preparatorias en el marco del proceso "Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán S/Medida Preparatoria Expte. 205/24", el informe del Registro Inmobiliario y de Catastro Parcelario acompañados en autos, los que dan cuenta de la titularidad del derecho real de dominio de su mandante, Superior Gobierno de la Pcia. de Tucumán, respecto del inmueble en cuestión.

Sobre el peligro en la demora, señala que la pérdida de la posesión y la imposibilidad material de ejercer los derechos de dominio de su mandante dejan librado al arbitrio del accionado la posibilidad de realizar cualquier acto que tenga la virtualidad de producir perjuicios patrimoniales y menoscabos irreparables, no sólo respecto de su mandante, sino de la población en general. Reitera que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en el "Área Natural Protegida Perilago y Lago La Angostura" con características paisajísticas y turísticas únicas por lo que se puede ocasionar un daño que afecte al interés general y a la utilidad pública.

Al tratarse del Estado Provincial, ofrece simple caución como contra cautela.

En fecha 19/05/25 el Archivo de la Provincia remite copia de escritura pública N.º 139 de fecha 04/07/1975.

En fecha 22/05/25 se agregan informes del Registro Inmobiliario de la Provincia.

En fecha 30/05/25 se agrega oficio remitido por la oficina de Decretos y Leyes.

En fecha 05/06/25 el letrado Gómez aclara que la medida cautelar peticionada debe ser extensiva no solo a la demandada sino a: "sino también contra cualquier otro ocupante que se creyeran con derecho real perfecto o imperfecto respecto del inmueble en cuestión, incluidos a los terceros denunciados en la demanda: 1- Ribo Luis Alberto, DNI N°20.178.486; 2- Alonso Joya Luis Fernando, DNI N° 1.216.766; 3- Suárez Carlos Alberto, DNI N°14.427.643; 4- Carrizo Inés Jacinta, DNI N°1.615.710; 5- Mitre Muñoz Marcelo Eduardo, DNI N° 13.014.668; 6- Armanini Cecilia Romina, DNI N°24.059.264; 7-Moyano Roberto Rodolfo, DNI N° 12.607.670; 8- Mira José Ramón, DNI N°7.086.004; 9- Rodríguez Antonio Daniel, DNI N°7.046.725; 10- Spinelli Alfredo Elbio, DNI

N°6.606.889; 11- Reddi Alejandro Atilio, DNI N°11.475.364; 12- Mora Manuel Reimundo, DNI N°7.072.633; 13- Álvarez Estela Viviana, DNI N°25.416.245; 14- Giannini Néstor Daniel, DNI N°16.540.383; 15- Spinelli Gustavo Alfredo, DNI N°18.633.592; 16- Orio Jorge Alberto, DNI N°11.065.170; 17- Chain Víctor Daniel, DNI N°16.617.589; 18- Díaz Juan Gabriel, DNI N°12.869.932; 19- López Dante Julio, DNI N°7.089.066; 20- Quesada Esteban Gabriel, DNI N°22.414.734; y 21- José Manuel Cano DNI N°17.613.789, aclarando que desconoce los demás datos personales de los mismos.

En fecha 10/06/25, pasan los autos a despacho para resolver.

**2-** Así las cosas, corresponde analizar si la cautelar solicitada por el actor 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, 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).

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 este orden de ideas, el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán inició acción reivindicatoria mediante la cual pretende obtener una sentencia que condene al demandado a restituirle el inmueble objeto de litis. Sabido es que los puntos básicos que deben ser probados en el juicio reivindicatorio por el actor son su “derecho de poseer” y la posesión o tenencia del demandado (ALTERINI, Jorge H., “Código Civil y Comercial Comentado”. Tratado Exegético”, La Ley, 2016, p.840,t. X).

Para acreditar la verosimilitud de su derecho, el actor acompañó el Expediente administrativo n° 1718/170/B/2016; ofreció las actuaciones “Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán S/Medida Preparatoria Expte 205/24” tramitadas ante este Juzgado y ofreció como medidas previas informe del Registro Inmobiliario por medio del cual se acompaña copia del folio real del inmueble de matrícula T-05424. Asimismo, pidió remisión de copias de: a) Ley N°6406; b) Decreto N°1.768/14 (S.G.y J.) y decreto rectificatorio N° 1.471/3(MH); c) Ley 7.261 y Decreto N°1.460/1; d) Ley N° 6253 ; e) Ley N°6292 y Decreto N° 736/3 (S.AG.). Mientras que el Archivo de la Provincia remitió copia de escritura pública N.º 139 de fecha 04/07/1975.

Ahora bien, del folio real T-05424, así como de la escritura celebrada en fecha 04/07/1975, se desprende que el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán figura como titular del inmueble registral objeto de la litis, lo que permite verosímilmente tener por acreditada la titularidad del derecho real de dominio de la actora y con ello su derecho a poseer.

A su vez, la ocupación surge *prima facie* del expediente administrativo n° 1718/170/B/2016, que fuera iniciado a pedido de la propia demandada para solicitar la regularización de la situación legal del inmueble por ella ocupado. Igualmente, consta a fs. 125-145 el relevamiento realizado por

la Dirección Gral. de Catastro en el que se procede a identificar la superficie ocupada, toma de fotografías y una descripción de la situación en toda su extensión por parte del Club Náutico y Pesca”.

Destaco, además, que en los autos “Superior Gobierno De La Pcia De Tucumán S/ Medida Preparatoria Expte. N°205/24”, surge de la inspección ocular realizada por el Juzgado de Paz de El Mollar en fecha 31/10/24 que al recorrer el inmueble que ocupa el Club Náutico y Pesca, se contabilizaron 24 lotes con viviendas construidas y que son ocupadas por diversos miembros de la asociación.

Al respecto del peligro en la demora, es preciso aclarar que se configura cuando - como en el caso en estudio - existe un temor fundado en la producción de un daño al derecho planteado en juicio, ya que al no protegerlo de inmediato, se corre el riesgo de que al recaer una eventual sentencia favorable esta se torne inocua. (BACRE, Aldo, “Medidas Cautelares. Doctrina y Jurisprudencia”, Ediciones La Rocca, Buenos Aires, 2005,p. 493).

En consecuencia, encontrándose acreditados los presupuestos del art. 280, 284y 306 del CPCCT, corresponde hacer lugar a la medida cautelar de no innovar requerida por la actora a fin de mantener el *statu quo* existente a la fecha y ordenar al accionando, los terceros denunciados o cualquier otra persona que invoque derechos sobre el inmueble en cuestión abstenerse de ejercer actos de cualquier tipo que pudieran modificar la situación de hecho actual, mientras que dure el presente proceso.

Ello, teniendo especialmente en consideración que la prohibición de innovar tiene como fundamento la inalterabilidad de la cosa litigiosa hasta tanto recaiga el pronunciamiento definitivo y en razón de que la referida cautelar de naturaleza conservatoria, no evidencia un gravamen o perjuicio para las partes, sino que - por el contrario - les garantiza a ambas el trato igualitario en el proceso y el debido ejercicio de su derecho de defensa.

Atento que, el solicitante actúa en representación del Superior Gobierno de la Provincia y en virtud de lo establecido en el art. 285 de nuestro código de rito, la presente medida será concedida previa caución juratoria de la actora como Contracautela.

Por lo tanto, en mérito a lo considerado y lo dispuesto en los art. 280, 284 y 306 Procesal es que:

#### **RESUELVO:**

**I)- HACER LUGAR a la medida cautelar de NO INNOVAR solicitada por la actora. En consecuencia, bajo responsabilidad del peticionante y previa caución juratoria, notifíquese a:**

**a-La demandada “Club Náutico y Pesca Sociedad Civil”, CUIT 30-71480079-1.**

**b- Los terceros citados con los alcances de los arts. 48, 50, 53 y ccdtes. del CPCCT : 1- Ribo Luis Alberto, DNI N°20.178.486; 2- Alonso Joya Luis Fernando, DNI N° 1.216.766; 3- Suárez Carlos Alberto, DNI N°14.427.643; 4- Carrizo Inés Jacinta, DNI N°1.615.710; 5- Mitre Muñoz Marcelo Eduardo, DNI N° 13.014.668; 6- Armanini Cecilia Romina, DNI N°24.059.264; 7-Moyano Roberto Rodolfo, DNI N° 12.607.670; 8- Mira José Ramón, DNI N°7.086.004; 9- Rodríguez Antonio Daniel, DNI N°7.046.725; 10- Spinelli Alfredo Elbio, DNI N°6.606.889; 11- Reddi Alejandro Atilio, DNI N°11.475.364; 12- Mora Manuel Reimundo, DNI N°7.072.633; 13- Álvarez Estela Viviana, DNI N°25.416.245; 14- Giannini Néstor Daniel, DNI N°16.540.383; 15- Spinelli Gustavo Alfredo, DNI N°18.633.592; 16- Orio Jorge Alberto, DNI N°11.065.170; 17- Chain Víctor Daniel, DNI °16.617.589; 18- Díaz Juan Gabriel, DNI N°12.869.932; 19- López Dante Julio, DNI N°7.089.066; 20- Quesada Esteban Gabriel, DNI N°22.414.734; y 21- José Manuel Cano DNI N°17.613.789 y/o a cualquier tercero que invoque derechos sobre el inmueble de litis,**

**A fin de que se abstengan de modificar la situación existente respecto del inmueble ubicado dentro del Área Natural Protegida Perilago y Lago “La Angostura” en la localidad de El Mollar, departamento Tafí del Valle, que ocupa las extensiones de los siguientes inmuebles: fracción de 9916.000m2 correspondiente a Padrón Catastral 483.137 (padrón origen 81236) se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción III, Sección D, Lamina 287, Parcela 116 A94, Matricula 35234, Orden 425b- fracción de terreno cuya superficie aproximada es de 1579.0098m2, correspondiente al Padrón Catastral 583.511 (padrón origen N°483.137), el que se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción III, Sección D, Lamina 287, Parcela 116 A (40), Matricula 35234, Orden 426c- Padrón Catastral**

**584.940 (Padrón Origen N°483.137), el que se identifica con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circunscripción III, Sección D Lamina 287, Parcela 116 A93, Matricula 35234, Orden 1814. Líbrese cédula, a efectos de poner en conocimiento la medida ordenada, notificando a la accionada y los alcanzados por la presente disposición en su domicilio real.**

**II)- A tal fin, OFÍCIESE al REGISTRO INMOBILIARIO.-**

**HÁGASE SABER**

**Actuación firmada en fecha 11/06/2025**

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>.