

Expediente: **4418/15**

Carátula: **SUCESION ZELARAYAN DE REYNAGA ASUNCION C/ COBO PEDRO JESUS Y OTROS S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **13/06/2025 - 00:00**

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

27248028837 - *JIMENEZ, JOSE DANIEL-DEMANDADO/A*

90000000000 - *COBO, PEDRO JESUS-DEMANDADO/A*

20163149657 - *ZELARAYAN DE REYNAGA ASUNCION, -ACTOR/A*

20163149657 - *SUCESION ZELARAYAN DE REYNAGA ASUNCION, -ACTOR/A*

27248028837 - *COBO, LUIS FERNANDO-DEMANDADO/A*

27248028837 - *PONCE, JUAN-DEMANDADO/A*

27248028837 - *JIMENEZ, RUTH ANAHI-DEMANDADO/A*

27172695170 - *PRADO, LUIS ADRIAN-ADMINISTRADORA DEL SUCESORIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 4418/15



H102315564427

San Miguel de Tucumán, 12 de junio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“SUCESION ZELARAYAN DE REYNAGA ASUNCION c/ COBO PEDRO JESUS Y OTROS s/ REIVINDICACION”** (Expte. n° 4418/15 – Ingreso: 30/12/2015), y

CONSIDERANDO:

1. Vienen los presentes autos a despacho para resolver la medida de tutela anticipada solicitada por el Sr. Luis Adrián Prado, en su carácter de administrador del sucesorio SUCESIÓN DE REYNAGA ASUNCIÓN, por intermedio de su letrada apoderada Carla Paola Sánchez.

2. ANTECEDENTES

Creo útil y conveniente efectuar una breve reseña de los antecedentes de la causa.

En tal sentido, en el marco de este proceso ordinario de reivindicación caratulado “Sucesión Zelarayán de Reynaga Asunción c/ Cobo Pedro Jesús y otros s/ Reivindicación”, Expte. N.° 4418/15, la parte actora promovió con fecha 13 de mayo de 2025 una solicitud de tutela autosatisfactiva, peticionando la entrega inmediata del lote anteriormente ocupado por el codemandado Sr. Luis Fernando Cobo, conforme los términos de la demanda y en razón del presunto estado de abandono del inmueble. Alegó además la urgencia en evitar nuevas intrusiones, el riesgo cierto de vida del administrador judicial Sr. Luis Adrián Prado, y la existencia de legitimación clara en el dominio de la fracción reclamada.

Que dicho planteo fue rechazado por decreto de fecha 23 de mayo de 2025, en atención a su improcedencia formal, al considerar que la tutela autosatisfactiva constituye un proceso autónomo que no puede acumularse al proceso ordinario en trámite, conforme a lo dispuesto por los arts. 261 y 471 inc. 4 del CPCC. Asimismo, se observó que la causa se encontraba en un estado procesal avanzado, habiéndose ya ordenado el traslado de la demanda, lo que tornaba inadmisibles las ampliaciones bajo esa modalidad.

Que en virtud de dicho rechazo, la parte actora dedujo en tiempo y forma recurso de revocatoria solicitando que se recondujera el pedido como una tutela anticipada, conforme a lo previsto por los arts. 310 y concordantes del CPCC.

Que mediante decreto de fecha 30 de mayo de 2025, el magistrado entonces subrogante resolvió rechazar también el recurso de revocatoria interpuesto, confirmando la improcedencia de incorporar una tutela autosatisfactiva al proceso. No obstante, en el mismo proveído se tuvo por deducido un nuevo planteo de tutela anticipada en los términos del art. 310 y siguientes del CPCC, y en consecuencia se convocó a las partes a la audiencia prevista en el art. 313 del ritual, fijándose su realización para el día 11 de junio de 2025 a horas 10:00, mediante la plataforma Zoom.

En el marco de la audiencia celebrada en la fecha indicada, se dispuso el pase de las presentes actuaciones a despacho para resolver la medida requerida.

3. Ingresando al análisis de la cuestión traída a estudio y decisión en primer lugar cabe señalar que la pretensión articulada en la presente medida de tutela anticipada tiene por finalidad que este órgano jurisdiccional disponga la entrega inmediata del inmueble objeto del presente litigio, en la fracción ocupada por el Sr. Fernando Luis Cobo. Entre sus fundamentos la actora destacó el estado actual y evidente de abandono de la fracción, lo que genera riesgo de nuevas intrusiones por terceros, configurando así un perjuicio patrimonial inminente e irreparable.

Sentado lo precedente, resulta importante destacar que atento a las constancias obrantes en autos por sentencia interlocutoria de fecha 06/06/2022, se resolvió hacer lugar —previa caución juratoria y bajo exclusiva responsabilidad del peticionante— a la solicitud de entrega provisoria del inmueble en litigio. En consecuencia, se dispuso otorgar la tenencia y custodia judicial de la fracción ubicada en el Departamento Burreuyacú, El Naranjo, Ruta Provincial N.º 321, km 12 ½, matrícula B-02612, Padrón 91.521, al Sr. Luis Adrián Prado (DNI N.º 10.942.660), en su carácter de representante de la sucesión accionante. La efectividad de la medida quedó supeditada a la condición de que el inmueble continuase en estado de abandono y libre de ocupantes al momento de su ejecución.

En dicha resolución, se valoró especialmente el relato del letrado Pablo Arlati —en representación de la parte actora— quien denunció el abandono ilegítimo de la fracción en cuestión por parte de los codemandados Pedro Jesús Cobo y Luis Fernando Cobo. Tal situación fue acreditada mediante el acta de constatación notarial N.º 52 del 02/02/2022, extendida por la escribana Ana Cecilia Funes Coronel, adscripta al registro notarial N.º 108, acompañada de ocho fotografías certificadas.

En ese contexto, el planteo efectuado por la parte actora, solicitando el anticipo (parcial) de los efectos de la tutela pretendida en su demanda, deben ser analizados en el marco de la sentencia mencionada, y con los alcances en ella fijados, toda vez que no puede resultar admisible un nuevo planteo que implique reeditar cuestiones ya resueltas o que ya hubieran pasado en autoridad de cosa juzgada.

Sobre la base de dicha plataforma fáctica y jurídica, se dictó la medida cautelar innovativa atento a lo que ahora la parte actora procura hacer efectiva mediante el presente planteo de tutela anticipada, en atención a la persistencia del estado de abandono del bien y a la inminencia del

perjuicio denunciado.

3.1. Análisis de procedencia de la tutela anticipada.

El artículo 311 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán establece los requisitos para la procedencia de la tutela anticipada, a saber: 1. Convicción del juzgador suficiente sobre la probabilidad del derecho cuya tutela se solicita; 2. Urgencia de la medida, en tal grado que de no ser adoptada de inmediato cause al peticionante la frustración del derecho o una lesión grave o de difícil reparación, 3. Reversibilidad de los efectos de la medida anticipada si la sentencia definitiva resultare contraria a la acción del requirente, y 4. Otorgamiento de caución suficiente.

A la luz de tales exigencias normativas, corresponde analizar si la solicitud en estudio satisface los presupuestos indicados:

Entonces, respecto a la procedencia del primero de los presupuestos podemos señalar que *prima facie* se encuentra acreditado, atento al despacho cautelar dictado por sentencia de fecha 06/06/2022 del entonces magistrado titular de este Juzgado Civil y Comercial Común de la Sexta Nominación, Dr. Jesús Abel Lafuente.

En dicha resolución, se valoró especialmente el relato del letrado Pablo Arlati —en representación de la parte actora— quien denunció el abandono ilegítimo de la fracción en cuestión por parte de los codemandados Pedro Jesús Cobo y Luis Fernando Cobo. Tal situación se consideró entonces acreditada mediante el acta de constatación notarial N° 52 del 02/02/2022, extendida por la escribana Ana Cecilia Funes Coronel, adscripta al registro notarial N° 108, la que estuvo acompañada de ocho fotografías certificadas.

Del contenido de la referida constatación notarial surgió que el inmueble presentaba malezas altas, una tranquera abierta sin traba alguna, construcciones en aparente desuso, y ausencia total de signos de ocupación. A fin de prevenir nuevas intrusiones que pudieran frustrar la ejecución de una eventual sentencia favorable, y atendiendo al riesgo de agravamiento del perjuicio patrimonial, se peticionó la entrega provisoria del predio al Sr. Prado, para que éste ejerciera la tenencia y custodia judicial hasta la finalización del proceso principal.

Respecto al segundo de los requisitos, el de la urgencia de la medida, peligro de frustración o lesión grave; entiendo y adelanto que no luce a mi entender acreditado en el caso bajo análisis. Ello así, por cuanto la urgencia invocada se fundó oportunamente en el estado de abandono del inmueble que se denunció en el año 2022. No obstante, en cumplimiento de la sentencia de entrega provisoria, el Sr. Juez de Paz de El Chañar practicó una inspección ocular en el inmueble en el mes de julio de 2024, y del informe producido no surge constatación del estado de abandono ni riesgo inminente de intrusión por terceros o de deterioro grave. En efecto, el informe no reproduce condiciones de abandono tales como malezas altas, portones abiertos o signos de desuso como los consignados en el acta notarial que sirvió de base para el otorgamiento anterior de la medida. Más bien todo lo contrario.

De la inspección ocular realizada por el Sr. Juez de Paz interviniente, consta que en el inmueble identificado se hizo presente el Sr. Luis Fernando Cobo, quien recibió al magistrado actuante. En el acta labrada se dejó constancia de que el predio se encuentra cercado con alambrado perimetral, y cuenta con diversas construcciones edilicias, debidamente detalladas por el funcionario actuante. Asimismo, se relevó que una superficie aproximada de 3.500 metros cuadrados se encuentra arada, y que el inmueble dispone de servicios públicos de agua corriente y energía eléctrica en funcionamiento.

Tales constataciones me impiden tener por acreditado o afirmar que existe un estado de abandono actual del bien, o la inexistencia de actividad o permanencia de personas en el lugar. Ello reviste significativa relevancia, en tanto la entrega provisoria dispuesta oportunamente por el entonces magistrado titular de este Juzgado quedó supeditada a la verificación de abandono y desocupación del inmueble, circunstancias que recientemente no lucen corroboradas según el informe judicial producido al que venimos aludiendo.

En consecuencia, si bien la parte actora contaría *prima facie* con un derecho verosímil y la medida solicitada sería, en principio, reversible, el informe actual producido por el Juzgado de Paz no me habilita a tener por acreditada la urgencia invocada, conforme lo exige el art. 311 del CPCC. En consecuencia, no corresponde hacer lugar a la tutela anticipada en los términos peticionados.

Por ello,

RESUELVO:

I. NO HACER LUGAR, en esta instancia, al pedido de tutela anticipada formulado por la parte actora en los términos del art. 310 del CPCC, respecto del inmueble ubicado en el Departamento Burruyacú, paraje El Naranjo, Ruta Provincial 321 km 12 y medio, Matrícula B-02612, Padrón 91.521. Ello, en atención a que no se encuentra acreditado el requisito de urgencia exigido por el art. 311 inc. 2° del CPCC, toda vez que el informe de inspección ocular producido por el Sr. Juez de Paz de El Chañar en el mes de julio de 2024 no permite concluir que el inmueble se encuentre en estado de abandono o libre de ocupantes.

HAGASE SABER. PFJT-

DR. FERNANDO GARCÍA HAMILTON.

JUEZ SUBROGANTE.

Actuación firmada en fecha 12/06/2025

Certificado digital:

CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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