

Expediente: 236/93

Carátula: CASTRO ROMELIO ALBINO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 05/07/2025 - 00:00

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

90000000000 - CASTRO, ROMELIO ALBINO-ACTOR/A

90000000000 - CASTRO, ROMELIO ALBINO-ACTOR CESIONARIO

27248028837 - CASTRO, JESUS HILARIA-HEREDERO - APOD. COMÚN

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

ACTUACIONES N°: 236/93



H102325601664

San Miguel de Tucumán, 04 julio de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**CASTRO ROMELIO ALBINO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 236/93 – Ingreso: 02/03/1993), y;

### CONSIDERANDO

1. Vienen los presentes autos a despacho para resolver, la medida cautelar de no innovar solicitada por la Sra. Jesús Hilaria Castro, con el patrocinio de la letrada Claudia Patricia Quillotay.

En presentación de fecha 18/06/2025, la Sra. Jesús Hilaria, invocando su carácter de heredera declarada y administradora de la sucesión de Marina Jesús Figueroa, Blanca Alicia Castro y Romelio Albino Castro, requiere se dicte medida cautelar de prohibición de innovar, respecto del inmueble ubicado en Gerónimo Cabrera 146, de San Miguel de Tucumán, a fin de que se orden a la coheredera, Sra. Romelia del Carmen Castro, no innovar en el inmueble de litis y abstenerse de realizar actos que puedan perjudicar a los coherederos.

En su fundamento refiere que la coheredera Romelia del Carmen Castro, habría iniciado un trámite administrativo en Catastro para prescribir el inmueble de litis a su favor, mediante la regularización dominial prevista en la Ley Pierri (24.374).

Requiere que mediante esta medida cautelar, se libre oficio a Catastro de la Provincia de Tucumán, a fin de informar que el inmueble de calle Gerónimo Cabrera 146, no se encuentra en condiciones de prescribir a favor de Romelia del Carmen Castro.

Explica que existe peligro en la demora toda vez que la Sra. Romelia avanza en el trámite administrativo y podría consolidar un derecho en perjuicio de todos los coherederos.

Mediante proveído de fecha 24/06/2025, los autos son llamados a despacho para resolver.

2. Pasando al estudio de la cuestión propuesta, y respecto de la cautelar peticionada destaco que “la prohibición de innovar es una media precautoria dictada por un órgano jurisdiccional que tiende a que

*cualquiera de las partes de un proceso se abstenga de alterar, mientras dure el pleito, el estado de cosas sobre el que versa. Responde al principio de igualdad en el proceso, para cuya consecución es preciso que ninguna de las partes altere o modifique en alguna forma la situación de hecho preexistente, o que se haya creado al comienzo de la litis pendencia.”* (Podetti "Tratado de las Medidas Cautelares", Cap.XV, pág. 288; Palacio Lino "Derecho Procesal Civil", T.VIII, pág. 177; Raimundín Ricardo "La Prohibición de no innovar en el Estado de la Cosa o Hecho Litigioso", en R.D.P., 2da. parte pág. 242).

La jurisprudencia señala que esta medida cautelar *"tiene por objeto el mantenimiento o la inalterabilidad de la cosa litigiosa existente al tiempo de ser dictada, con relación a las cosas sobre las que versa el litigio. Su finalidad consiste en impedir que la sentencia se haga de cumplimiento imposible, por el accionar de las partes durante el curso del proceso. Es una medida de carácter residual o de carácter supletorio respecto de las medidas precautorias restantes, de interpretación restrictiva y debe ser acordada con prudente arbitrio judicial.* (CCCC., Sala 2, Sentencia: 173, Fecha: 25/04/2013, "Cueto Gustavo c/El Hogar Gastronómico Soc. de Socorros Mutuos de los Ob. Gas.de Tucumán s/Acciones posesorias).

En nuestro ordenamiento procesal, se encuentra contemplada en el art. 305 del CPCC (Ley n°9531), el que respecto a su procedencia, remite a los requisitos genéricos de todas las cautelares, cuales son: 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 en caso 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. 218 y 221 del CPCC).(CCCC - Concepción Sala Unica, sentencia: 186, fecha: 10/10/2012, "Gramajo Rubén Amado vs. Caponio Tulio Enrique s/Acción Posesoria s/Incidente de Medida Cautelar").

Por lo tanto, en primer lugar, corresponde analizar si en la especie se encuentra acreditada la verosimilitud del derecho de las peticionantes de la medida, teniendo en cuenta que en las medidas cautelares este requisito se satisface con una sumaria acreditación que haga suponer "prima facie" la existencia de un derecho garantizado legalmente y un interés jurídico que justifique el dictado de la medida cautelar de que se trata.

3. Conforme surge de las constancias de autos, la parte actora Jesús Hilaria Castro, con patrocinio letrado, en fecha 06/02/2024, presenta demanda a fin de que se sortee un perito agrimensor a los fines de realizar el plano de mensura actualizado en el inmueble de litis en donde reside la coheredera Romelia del Carmen Castro.

Relata que su padre y causante, Romelio Albino Castro, inició demanda de prescripción adquisitiva en el año 1995, respecto del inmueble sito en calle Gerónimo Cabrera 146, de San Miguel de Tucumán, lugar donde creció junto a sus hermanos y residió toda la familia. En el año 1945 el causante adquirió mediante boleto de compraventa el mencionado inmueble que poseyó en forma pública, pacífica e ininterrumpida hasta la fecha de su deceso. Expone que su padre adquirió el derecho real sobre la propiedad en el año 1965.

4. Así las cosas pasaré a ponderar si concurren los requisitos de procedencia de esta cautelar. En relación con la verosimilitud del derecho, cabe recordar que el recaudo se satisface con una "sumaria cognitio", propio de la verosimilitud, y no la certeza que debe mediar en una solicitud seria, que haga suponer "prima facie" la existencia de un derecho garantizado legalmente y un interés jurídico que justifique el dictado de la medida cautelar de que se trata. (Cám. Fed. de La Plata, Sala III, 2-12-99, in re "Ronza S.A. c/Dirección General Impositiva").

En la especie, la parte actora ha acompañado en apoyo de la medida cautelar solicitada, un plano de mensura a nombre de Juan Miguel Soler, con la firma del Agrimensor Elias Arnaldo Nahuz, de fecha 06/09/2023; un escrito en el que pueden leerse datos generales fiscales y dominiales

cartográficos sin indicación del organismo que los expide ni la fecha.

Finalmente, adjunta copia de un proveído de este Juzgado de fecha junio de 2025 dictado en la causa: "Sucesión de Figueroa Marina Jesús y Otro c/ Castro Romelia del Carmen s/Medida preparatoria". Expte n° 5259/24, en el cual se fija fecha para que el perito sorteado Ingeniero Agrimensor Rosa Cardenas de inicio a las tareas que resulten necesarias para la confección del plano de mensura.

Por lo tanto, sin perjuicio de la valoración definitiva que corresponde a la etapa oportuna del proceso, y sin adelantar opinión sobre el fondo del asunto, corresponde adelantar que la cautelar requerida no cumple con un presupuesto ineludible, esto es un grado mínimo de verosimilitud del derecho invocado, conforme lo disponen los arts. 273 y 280 el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

En el caso, valorando los elementos incorporados hasta el momento en esta instancia liminar, se advierte que el plano de mensura se encuentra extendido a nombre del titular registral del inmueble, sin que conste que haya sido ordenado o promovido por la parte actora ni que represente, técnica o jurídicamente, su relación con el bien objeto de litis. además, los datos catastrales acompañados no emanan de organismos oficiales competentes ni surgen de consulta efectuada ante la Dirección de Catastro (o su equivalente), lo que impide corroborar fehacientemente su actualidad, exactitud y correspondencia con el inmueble objeto del proceso.

De lo expuesto, estimo que la verosimilitud del derecho, requerida como uno de los presupuestos esenciales para adoptar medidas cautelares, no se encuentra satisfecho en autos, sin perjuicio de las pruebas que puedan producirse en lo sucesivo ni de lo que se decida oportunamente en la sentencia definitiva si correspondiere.

En cuanto al requisito de peligro en la demora, debe identificarse con la existencia de un riesgo concreto que consiste en la posibilidad de que en el caso de que no se adopte la cautelar, la sentencia se tornaría de cumplimiento imposible o en ineficaz (conf. Carbone, Carlos en obra colectiva "Medidas Cautelares", T.I, Ed. Rubinzal-Culzoni, pág. 131).

Conforme lo antes resuelto, no surgiendo acreditada la verosimilitud del derecho de la peticionante, resulta inoficioso pronunciarse sobre el peligro en la demora y el riesgo de la producción de un perjuicio irreparable.

En tales condiciones, y en resguardo del debido proceso y de la tutela efectiva de los derechos en juego -incluidos los de terceros potencialmente afectados-, corresponde rechazar lo peticionado.

Por ello,

## **RESUELVO**

**I. NO HACER LUGAR** a la medida cautelar de no innovar solicitada en fecha 18/06/2025, por la actora Jesús Hilaria Castro, con el patrocinio de la letrada Claudia Patricia Quillotay, conforme se considera.

**HAGASE SABER** SEM

**DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS**

**JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN**

**Actuación firmada en fecha 04/07/2025**

Certificado digital:  
CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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