

Expediente: **2571/21-I1**

Carátula: **ANTOLINI BERNARDO HUMBERTO Y OTROS C/ RODRIGUEZ RICARDO ALBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **22/02/2025 - 00:00**

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

27201791788 - *ANTOLINI, BERNARDO HUMBERTO-ACTOR/A*
27201791788 - *VIDES, ALVARO MATIAS-ACTOR/A*
27201791788 - *VIDES, NICOLAS MARTIN-ACTOR/A*
27201791788 - *VIDES, BLAS MATEO-ACTOR/A*
27201791788 - *MEDICI, JOSE LUCAS-ACTOR/A*
27201791788 - *MADRID, MARTIN ANTONIO-ACTOR/A*
27201791788 - *PAZ, RUBEN ALBERTO-ACTOR/A*
27201791788 - *PAZ, MERCEDES-ACTOR/A*
27201791788 - *RASGIDO, LUIS BARTOLOME-ACTOR/A*
27201791788 - *QUIROGA, JULIO ANGEL-ACTOR/A*
27201791788 - *MORENO, MARIA LORENA-ACTOR/A*
27201791788 - *CALLE, JOSE LUIS-ACTOR/A*
20080973226 - *RODRIGUEZ, RICARDO ALBERTO-DEMANDADO/A*
27333745637 - *PACHECO, CLAUDIA MABEL-DEMANDADO/A*
27333745637 - *PACHECO, ESTELA VALERIA-DEMANDADO/A*
27333745637 - *ABELLO, PEDRO DANIEL-ACTOR/A*
90000000000 - *SALINAS, MIGUEL ANGEL-ACTOR/A*
27333745637 - *PACHECO, JOSE RAUL-DEMANDADO/A*
27333745637 - *PACHECO, MIGUEL HORACIO-DEMANDADO/A*
27201791788 - *CAMPOS, RAFAEL EDUARDO-ACTOR/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 2571/21-I1



H102315349028

San Miguel de Tucumán, febrero de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**ANTOLINI BERNARDO HUMBERTO Y OTROS c/ RODRIGUEZ RICARDO ALBERTO Y OTROS s/ REIVINDICACION**” (Expte. n° 2571/21-I1 – Ingreso: 30/12/2024), y

CONSIDERANDO:

1. Vienen los presentes autos a despacho para resolver el pedido de medida cautelar, efectuado mediante presentación de fecha 23/12/24 por Bernardo Humberto Antolini, actor y apoderado común de los demás actores, con el patrocinio letrado de la Dra. Sandra Beatriz Mercedes Delgadillo.

Solicita el presentante el dictado de una medida cautelar de no innovar, para que se les haga saber a los demandados, ocupantes y subocupantes del inmueble objeto de la presente litis, que cesen en la construcción de viviendas en la propiedad en condominio de los actores; y que, en caso contrario, no podrán exigir reparación alguna en caso de prosperar la demanda de reivindicación.

Adicionalmente, pide que la medida incluya la notificación a la Municipalidad de Yerba Buena, a fin que proceda a verificar que las construcciones de 11 casas que se están llevando a cabo en el inmueble objeto de la litis, por personas que no son los titulares registrales, no están autorizadas

para su construcción, no cuentan con planos aprobados y no tienen cartel de obra a la vista. Solicita que, constatadas dichas irregularidades, se requiera a la Municipalidad que proceda a la clausura de las obras y a notificar a este Juzgado, debiéndose adjuntar con el oficio a librarse copia de informe de dominio, medida de inspección ocular realizada en autos y ubicación de la propiedad en litigio de Google Maps.

Sobre la verosimilitud de sus derechos afirma que los actores son titulares registrales en condominio del inmueble objeto de la presente Litis ubicado en Cebil Redondo (ex Tafi Viejo), Yerba Buena, identificado con la Matricula Registral T-21198, Padrón Inmobiliario 518.851, de aproximadamente 6 has. 0925,7793 mts², lo cual ha hecho que se les conceda la medida cautelar de anotación preventiva de la litis.

Enfatiza que el demandado Ricardo Rodríguez sólo presenta un boleto de compraventa del año 2005, certificado falsamente por un ex juez de Paz, como si se tratara de una cesión de acciones y derechos. Asimismo, exhibe una cesión de acciones y derechos del año 2017. Expresa además que el derecho del demandado se limitaría a la cuota parte del condómino Sr. Marrupe, quien figura como condómino N° 52 en el informe de dominio de la propiedad. Destaca que el Sr. Rodríguez dice haberle comprado acciones y derechos a Roberto Marrupe, aunque miente estar en la propiedad desde 1983, porque Marrupe entró en posesión del 1/111% de la propiedad, en condominio con los otros 111 titulares registrales, y no puede transmitir un mejor derecho del que posee.

Entiende que esto demuestra la ilegalidad de la postura adoptada por Sr. Rodríguez, quien pretende apropiarse de la totalidad del inmueble.

Detalla que el demandado Ricardo Rodríguez ha estado cediendo acciones y derechos a terceros sobre fracciones de la propiedad en condominio que no le pertenecen. Refiere que los adquirentes de estas cesiones son de mala fe, dado que Rodríguez no es el titular registral del inmueble y, además, la litis se encuentra anotada en el Registro Inmobiliario. Entiende que, con ello, no sólo quedaría demostrada la verosimilitud del derecho de los actores, sino también la ilegalidad de la actitud de los demandados.

Añade que, en la medida de inspección ocular realizada en el inmueble a reivindicar, surge que se están construyendo 11 viviendas en el inmueble. Además señala que, de las fotografías adjuntas por la Oficial del Juzgado de Paz, surge que las construcciones son ilegales y no cuentan con autorización alguna, ya que ninguna tiene cartel de obra autorizado por la Municipalidad de Yerba Buena ni por la Dirección de Catastro.

En cuanto al peligro en la demora, señala que radica en el hecho de que terceros ajenos a la titularidad del dominio, quienes adquirieron acciones y derechos posesorios del demandado Rodríguez (a quien en 2017 Marrupe, condómino en el 1/111%, le cedió su parte), están construyendo 11 casas en la propiedad de la cual los actores son condóminos. Afirma, además, que la medida cautelar solicitada también tiende a proteger a los terceros que están construyendo, para evitarles mayores perjuicios, porque deberán dejar la propiedad cuando se dicte sentencia a favor de los accionantes.

2. Como cuestión previa a resolver el pedido medida cautelar peticionado, advierto que en el expediente "RODRIGUEZ, RICARDO ALBERTO C/ JUAREZ DIEGO ALEJANDRO Y OTROS S/ ACCION DE MANTENER LA POSESIÓN", Expte. N° 2471/17, se resolvió en fecha 13/12/17 la siguiente medida cautelar, que se encuentra vigente y reza: *"I°. HACER LUGAR a la medida cautelar de no innovar solicitada por Ricardo Alberto Rodriguez DNI N° 25.446.882 en contra de (...) y Bernardo Humberto Antolini (...) a fin de que se abstengan de modificar por sí o por interpósita persona el estado de hecho y de derecho del inmueble ubicado en "Cevil Redondo" – Depto. Tafi Viejo de esta Provincia, compuesto por una fracción de terreno identificado como Fracción N° II° cuyas medidas y linderos son los*

siguientes (...) siendo que la fracción n° II° se encuentra inscrita en la matrícula: T- 21.198 del Registro Inmobiliario, Padrón 518.851, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo planteada en este proceso (...)".

Resulta necesario destacar que entre dicha causa y la presente existe conexidad, que fuera reconocida mediante sentencia del 19/04/24, dictada en los autos del rubro, donde se resolvió la acumulación de ambos procesos, a los fines de evitar el dictado de sentencias contradictorias. A su vez, cabe señalar que mediante proveído de fecha 24/06/24, dictado en los referidos autos "RODRIGUEZ RICARDO ALBERTO c/ JUAREZ DIEGO ALEJANDRO Y OTRO s/ ACCIONES POSESORIAS", se ha dispuesto el tratamiento de ambos procesos por cuerda separada, hasta que pasen los autos a despacho para dictar sentencia definitiva (Art. 266 CPCCT). Ello en atención a que dichos procesos tienen trámites distintos.

Ahora bien, en cuanto a la medida dictada en el referido proceso -acumulado a los autos del rubro-, considero que existen razones suficientes para concluir que, a la luz de las constancias de autos, especialmente la prueba documental de escritura N° 152 del 11/07/95 e informe de dominio relativo al inmueble que se pretende reivindicar, el presupuesto de verosimilitud en el derecho, merituado en la resolución de fecha 13/12/17, ha perdido vigor en la actualidad respecto del aquí actor Sr. Antolini.

Por lo tanto, entiendo que la falta de ese recaudo impide el mantenimiento de la medida de prohibición de innovar previamente dispuesta en relación con el Sr. Antolini, haciendo viable por ahora su levantamiento. Con mayor razón, si se considera el derecho que este invoca en autos, que aparece *prima facie* acreditado en forma documentada -con escritura pública e inscripción registral-, y cuyo reclamo considero no puede serle restringido.

En virtud de tales consideraciones, y conforme a las facultades conferidas por el art. 278 inc. 3 del CPCCT, dispondré en este acto el levantamiento de la medida cautelar de no innovar, dictada en fecha 13/12/17, en contra del Sr. Bernardo Humberto Antolini, en el marco del citado expediente "RODRIGUEZ RICARDO ALBERTO C/ JUAREZ DIEGO ALEJANDRO Y OTROS S/ ACCION DE MANTENER LA POSESIÓN", Expte N°2471/17, el cual se encuentra acumulado por conexidad a los autos del rubro. A esos efectos, deberá procederse por Secretaría a agregar copia digital certificada de la presente, en la causa conexas: "RODRIGUEZ RICARDO ALBERTO C/ JUAREZ DIEGO ALEJANDRO Y OTROS S/ ACCION DE MANTENER LA POSESIÓN", Expte. N°2471/17.

3. Ingresando en el análisis de la cuestión traída a estudio y decisión, tenemos que los accionantes solicitan una medida cautelar de prohibición de innovar, requiriendo que se les haga saber a los demandados (entre ellos ocupantes y subocupantes del inmueble objeto de la presente litis), que cesen en la construcción de viviendas, en la propiedad en condominio de los actores y que, de continuar, no podrán exigir reparación alguna, en caso de prosperar la demanda de reivindicación. Asimismo, piden que se notifique a la Municipalidad de Yerba Buena, a fin que proceda a verificar que las construcciones de las 11 casas que se están llevando a cabo en el inmueble objeto de la litis por personas que no están autorizadas para su construcción, no cuentan con planos aprobados y no tienen cartel de construcción a la vista. Solicitan que, constatado ello, se proceda a la clausura de las obras y a notificar a este Juzgado.

En doctrina se sostiene que la prohibición de innovar “() tiene por objeto el mantenimiento de una situación de hecho existente al tiempo de ser decretada con relación a las cosas sobre las cuales versa el litigio ()” (conf. Ponso, Cecilia Leonor; en "Código Civil y Comercial de Tucumán Concordado, Comentado y Anotado", de Bourguignon y Peral, art. 231, Tomo I – B, pág. 877), por lo que su finalidad consiste en impedir que durante el curso del proceso las partes puedan alterar esa situación de hecho tornando a la sentencia en un acto de cumplimiento imposible, y preservando de tal manera la igualdad de las partes.

La prohibición de innovar se caracteriza por ser excepcional, es decir que se requiere mayor prudencia en la apreciación de los recaudos de procedencia, ya que toca la esfera de libertad del afectado imponiéndole la prohibición de una conducta que, sin la orden judicial, normalmente podría hacer. Asimismo, al igual que las demás cautelares, posee naturaleza instrumental, es decir que no tiene un fin en sí misma sino en función de la pretensión principal que pretende asegurar; y finalmente es esencialmente de carácter provisional ya que puede ampliarse, morigerarse, cambiarse o ser dejada sin efecto, según las causas que le dan su razón de ser.

Ahora bien, teniendo en cuenta el concepto y la finalidad del tipo de cautelar que se solicitó en autos, a los fines de su procedencia, rigen para la misma los tres requisitos clásicos previstos en el art. 273 (ex art 218) procesal más los recaudos propios de estas medidas cautelares, establecidos en el art. 306 (ex art. 232) del mismo ordenamiento jurídico.

En lo que respecta al requisito de verosimilitud del derecho, entiendo que se encuentra acreditado, ya que la mayoría de los actores acreditaron con la escritura N° 152 del 11/07/95 e informe de dominio del Registro Inmobiliario la titularidad -en condominio- del inmueble ubicado en “Cevil Redondo” - Depto. Tafí Viejo de esta Provincia, compuesto por una fracción de terreno identificado como Fracción N° II° (cuyas medidas son según plano: J -K: 319,50 metros, K-I: 189,37 metros; I-H: 324, 45 metros; H-J: 189,39 metros; y linda al norte con María P. S. de Padilla, servidumbre de paso de por medio, al sud con ingenio San José S.A, al este con Fracción N° III y al oeste con fracción N° I del mismo plano; superficie total de 6 hectáreas. 0925, 7793 metros cuadrados), inscripto en la matrícula T- 21.198, Padrón 518.851.

En cuanto al peligro en la demora, entiendo que este extremo queda satisfecho si se tiene presente que los demandados están llevando a cabo construcciones en el inmueble objeto de este proceso. Así se desprende del acta de inspección ocular del 04/08/23 llevada a cabo por el Juzgado de Paz de Cebil Redondo (actuación del 07/08/23 del expte. principal). Dichas construcciones podrían dificultar y encarecer la eventual restitución del inmueble a los reivindicantes, en caso de que así se resolviera, ante la posibilidad factible de que los demandados pretendieran invocar un derecho de retención. En consecuencia, resulta evidente el peligro de frustración del derecho de los actores peticionantes.

Por lo expuesto, considero que se encuentran reunidos los requisitos de procedencia de la medida cautelar solicitada, conforme a lo dispuesto en los artículos 305 y 306 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

En consecuencia y en virtud de lo establecido en el artículo 278 inciso 1 del citado cuerpo normativo, corresponde circunscribir el alcance de la medida cautelar de no innovar, ordenando a los demandados ocupantes y subocupantes del inmueble objeto de la presente litis, que se abstengan de modificar el estado de hecho y de derecho del mismo, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo en este proceso.

Asimismo dispondré librar oficio a la Municipalidad de Yerba Buena a los fines de poner en su conocimiento la medida aquí ordenada, para que, en el marco de sus competencias y facultades administrativas, adopte las acciones que correspondan al caso.

Debe recordarse que la decisión que aquí se adopta no causa estado y que podrá ser modificada en caso de que las peticiones y las circunstancias lo justifiquen.

Por ello,

RESUELVO:

I. ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de no innovar dictada en fecha 13/12/17 en contra del Sr. Bernardo Humberto Antolini, en el marco del expediente "RODRIGUEZ RICARDO ALBERTO C/ JUAREZ DIEGO ALEJANDRO Y OTROS S/ ACCION DE MANTENER LA POSESIÓN", Expte N°2471/17, en el cual se encuentra acumulado por conexidad los autos del juicio del rubro. A sus efectos, **LIBRESE OFICIO** al Registro Inmobiliario, a fin de que proceda a dar cumplimiento con la medida ordenada precedentemente, haciéndose constar que se faculta la Dra. Sandra Beatriz Mercedes Delgadillo, Matricula profesional N° 3540, a suscribir la minuta pertinente. Asimismo, **PROCÉDASE** por Secretaría a agregar copia digital certificada de la presente, en la causa conexas: "RODRIGUEZ RICARDO ALBERTO C/ JUAREZ DIEGO ALEJANDRO Y OTROS S/ ACCION DE MANTENER LA POSESIÓN", Expte N°2471/17.

II. HACER LUGAR a la medida cautelar de no innovar, solicitada por los accionantes, con el patrocinio de la Dra. Sandra Beatriz Mercedes Delgadillo, conforme a lo considerado, en contra de los demandados RICARDO ALBERTO RODRIGUEZ (DNI 25.446.882), JOSE RAUL PACHECO (DNI 11.335.976), JOSE RAUL PACHECO (H) (DNI 25.003.938), CLAUDIA MABEL PACHECO (DNI 25.740.540), ESTELA VALERIA PACHECO (DNI 24.480.712), MIGUEL HORACIO PACHECO (DNI 35.809.608) y ocupantes y subocupantes del inmueble objeto de la presente litis, ordenando a estos últimos que se abstengan de modificar el estado de hecho y de derecho del inmueble ubicado en "Cevil Redondo" - Depto. Tafí Viejo de esta Provincia, compuesto por una fracción de terreno identificado como Fracción N° II° (cuyas medidas son según plano: J -K: 319,50 metros, K-I: 189,37 metros; I-H: 324, 45 metros; H-J: 189,39 metros; y linda al norte con María P. S. de Padilla, servidumbre de paso de por medio, al sud con ingenio San José S.A, al este con Fracción N° III y al oeste con fracción N° I del mismo plano; superficie total de 6 hectáreas. 0925, 7793 metros cuadrados), hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo planteada en este proceso. **PREVIA** caución juratoria para el cumplimiento de lo dispuesto, **LÍBRESE OFICIO** al Registro Inmobiliario de esta Provincia, haciéndose constar que se faculta la Dra. Sandra Beatriz Mercedes Delgadillo, Matrícula Profesional N° 3540, a suscribir la minuta pertinente.

Asimismo, **LIBRESE OFICIO** a Municipalidad de Yerba Buena, a fin de poner en su conocimiento la medida de prohibición de innovar aquí ordenada (punto II de esta sentencia), para que adopte las acciones que correspondan al caso, en el ámbito de sus competencias y facultades administrativas.

NOTIFÍQUESE a los demandados RICARDO ALBERTO RODRIGUEZ (DNI 25.446.882), JOSE RAUL PACHECO (DNI 11.335.976), JOSE RAUL PACHECO (H) (DNI 25.003.938), CLAUDIA MABEL PACHECO (DNI 25.740.540), ESTELA VALERIA PACHECO (DNI 24.480.712), MIGUEL HORACIO PACHECO (DNI 35.809.608) y ocupantes y subocupantes del inmueble objeto de la presente litis, a fin de que cumplan con la medida ordenada en el punto II de esta sentencia.

HAGASE SABER. GJSG-

DR. FERNANDO GARCIA HAMILTON.

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN IX NOM. (P/T).

Actuación firmada en fecha 21/02/2025

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>.