

Expediente: 3116/24

Carátula: RIVADENEIRA DAVID RICARDO C/ RODRIGUEZ JUAN FRANCISCO S/ DESALOJO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3

Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Fecha Depósito: 11/12/2024 - 00:00

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

27343270629 - RIVADENEIRA, DAVID RICARDO-ACTOR

90000000000 - RODRIGUEZ, JUAN FRANCISCO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3116/24



H106038238956

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

**JUICIO: RIVADENEIRA DAVID RICARDO c/ RODRIGUEZ JUAN FRANCISCO s/ DESALOJO.-
EXPTE N°3116/24.-**

San Miguel de Tucumán, 10 de diciembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver la medida cautelar de anotación preventiva de litis solicitada por la parte actora en los autos de la caratula y,

CONSIDERANDO

Que en fecha 12/11/24 el actor David Ricardo Rivadeneira, presenta demanda de desalojo en contra de Juan Francisco Rodriguez, DNI N° 36.998.944 y/o de cualquier ocupante y/o subocupante, respecto de la propiedad sita en calle Monteagudo N°1891/1893, Tucumán.

Manifiesta ser heredero de los titulares del inmueble objeto de autos, quienes en vida fueron sus abuelos paternos (Rivadeneira José David y Tapia María Celia Ramona) y acompaña informe del registro inmobiliario.

Asimismo, solicita medida cautelar de anotación de litis sobre el inmueble Matricula Registral N-56483.

La medida peticionada se encuentra normada en los artículos 303 y 304 del CPCCT, estableciendo dos situaciones en las que puede solicitarse: *“cuando se ejercen acciones que tengan por objeto la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, o en las acciones personales cuando la sentencia a dictarse en ellas pueda dar lugar a una modificación en la anotación de un bien en el registro”*.

A su vez, el Art. 304 del CPCCT establece que *“en el primer caso la anotación se ordenará con la sola petición que se formule en el escrito de demanda. En el segundo caso, deberá procederse como se indica en el artículo 280”*.

Sentado ello, corresponde analizar si en el caso, la medida solicitada resulta procedente y en su caso, si se encuentran cumplidos los requisitos del Art. 280 CPCCT, es decir la verosimilitud del derecho y peligro en la demora.

El desalojo es una acción de carácter personal y la sentencia a dictarse no conduce a la modificación registral respecto del inmueble sobre el cual se pretende el desahucio, ya que su objeto se circunscribe a la desocupación del inmueble. El mismo persigue la restitución del uso y goce del inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, constituye un trámite abreviado, y el debate que autoriza es por esencia restringido.

“Debe recordarse que la acción de desalojo es personal, y quedan excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo, por ende, ajeno a su órbita, lo que lleva a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas, destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias”. (Cám. Civil en Doc. y Loc. Sala 3, Sentencia N° 252, Fecha 14/08/24).

En ese orden de ideas, *“la anotación de litis tiene por objeto asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes inmuebles, frente a la eventualidad de que las sentencias que en ellos recaigan provoquen un cambio en las registraciones de dichos bienes y deban ser opuestas a terceros adquirentes de la cosa litigiosa”*. Es decir, el objetivo propio de la cautelar en cuestión es dar publicidad al litigio sobre un determinado bien registrable a fin de que los terceros adquirentes no puedan alegar buena fe en el supuesto de modificarse una inscripción registral como consecuencia de lo resuelto en la sentencia.

De allí, que el primer requisito de admisibilidad y procedencia deba buscarse en los eventuales efectos de la pretensión articulada, pues la medida sólo "será viable si aquélla puede tener como consecuencia la modificación de algún asiento". Dicho de otro modo, la medida será improcedente cuando el fallo que pudiere recaer no causará por efecto la modificación de la inscripción registral del bien cuya anotación se solicita.

De lo expuesto, y de lo establecido por el CPCCT, se puede concluir que en autos no resulta procedente la medida solicitada, por cuanto la sentencia a dictarse no dará lugar a una modificación registral en la anotación del bien, lo que excede del marco del presente proceso.

Por ello,

RESUELVO

NO HACER LUGAR a la medida cautelar de anotación preventiva de litis peticionada por el actor David Ricardo Rivadeneira, sobre el inmueble sito en Monteagudo N°1891/1893, Tucumán, Matricula Registral N-56483, conforme se considera.

HÁGASE SABER.-MDLMCT. 3116/24

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 10/12/2024

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/fec20c30-b2f7-11ef-a88d-39db5e568d81>