Expediente: **220/23**
Carátula: **SANCHEZ MARCELA FATIMA Y OTROS C/ BUSTOS LUIS Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA INTERLOCUTORIA**
Fecha Depósito: **13/08/2025 - 04:23**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - JUAREZ, MARIA FERNANDA-DEMANDADO
90000000000 - MICELE YESSICA YOHANA, -DEMANDADO
27375010041 - SANCHEZ, LUIS ALBERTO-ACTOR
90000000000 - CRUZ, BENITO ORLANDO-DEMANDADO
27375010041 - SANCHEZ, MARCELA FATIMA-ACTOR
27375010041 - SANCHEZ, MIGUEL ANGEL-ACTOR
90000000000 - BUSTOS, LUIS-DEMANDADO
90000000000 - HERNANDEZ, LINO EXEQUIEL-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 220/23

H20461512208

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones INom.

JUICIO: SANCHEZ MARCELA FATIMA Y OTROS c/ BUSTOS LUIS Y OTROS s/ DESALOJO EXPTE N° 220/23.-

AUTOS Y VISTOS:

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

CONSIDERANDO:

1- Que en fecha 06/07/2023 se presenta la letrada María José Peralta en representación de los actores, Marcela Fátima Sánchez DNI N°25.076.572, el Sr. Sánchez Miguel Ángel DNI N°13.652.149 y el Sr. Sánchez Luis Alberto DNI N°16.108.147, conforme poder para juicios, y constituyendo domicilio procesal en casillero digital N° 2737501004 inicia demanda de desalojo contra de BUSTOS LUIS DNI N°24.262.154, con domicilio en calle Nicolas Avellaneda s/n en la localidad de Medinas Departamento Chicligasta, Pcia. de Tucumán; Sr. HERNANDEZ LINO EXEQUIEL DNI N°39.974.749 con domicilio en pasaje Pedro Hernández 2da cuadra en la localidad de La Trinidad Departamento Chicligasta, Pcia. de Tucumán; Sra. MICELE YESSICA YOHANA DNI N°35.261.581, con domicilio circunstancial en Avenida Belgrano s/n en la localidad de La Trinidad Departamento Chicligasta, Pcia. de Tucumán; Sra. JUÁREZ MARIA FERNANDA DNI N°41.261.581, con domicilio circunstancial en Avenida Belgrano s/n en la localidad de La Trinidad Departamento Chicligasta, Pcia. de Tucumán; y Sr. CRUZ BENITO ORLANDO DNI N°24.164.238, con domicilio circunstancial en Avenida Belgrano s/n en la localidad de La Trinidad Departamento Chicligasta, Pcia. de Tucumán.

La acción promovida persigue el desalojo total del inmueble ubicado en Avenida Belgrano s/n, identificado como lotes N°9 y 10 ubicados en La Trinidad Dpto. Chicligasta de una superficie de 550,47 metros cuadrados, lindando al norte con S.A. Compañía Azucarera Tucumana (Lote 11), al Sur con calle pública por medio con S.A. Compañía Azucarera Tucumana (parte del lote 25) y al Oeste con camino público por medio con la S.A. Compañía Azucarera Tucumana.

La apoderada de los actores funda la pretensión alegando que en agosto de 1954 el padre de sus mandantes adquiere el inmueble objeto de este proceso, mediante contrato de compraventa celebrado con Compañía Azucarera Tucumán que acompaña. Manifiesta que el bien está compuesto de subdivisiones integradas por habitaciones de aproximadamente 4 x 4 metros cada una, dispuestas de forma individual.

Dice que hasta su fallecimiento, el Sr. Sánchez Miguel Ángel cumplió con cargas impositivas y atravesó numerosos procesos judiciales, como el caratulado Miguel Ángel c/ Coronel Cristobal s/ desalojo- Expte n°30/11 tramitado ante este Centro Judicial Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II Nom.

Respecto del accionado Benito Orlando Cruz, alega la existencia de un vínculo locativo, celebrado en el año 2007, y que ya fue desalojado de la propiedad a raíz de proceso judicial correspondiente tramitado en este Centro Judicial en Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III Nominación en “Expte N°72/09 SANCHEZ MIGUEL ANGEL C/ ORLANDO CRUZ S/ DESALOJO”, incurriendo nuevamente en una ocupación ilegitima.

Respecto de la accionada Micele Yessica Yohana, alega que ingresa a la propiedad en carácter de locataria por contrato de locación del mes de agosto de 2016, que adjunta y dice que la locataria dejó de pagar los canones locativos. Afirma que la locataria deja de abonar el canon locativo correspondiente y continuado al fallecimiento del locador en el año 2017, sus mandantes proceden a realizar los pertinentes reclamos a Micele a los fines de quede cumplimiento con los canones locativos adeudados, en un claro ejercicio de las legítimas prerrogativas que les asisten en orden a las acciones conservatorias de los bienes de sucesión. Dice que se realizó denuncia por Usurpación en la Comisaria de Concepción en fecha 03.03.2021 Sumario N°643/146/21 ingresada a la unidad fiscal de delitos contra la propiedad, tal cual surge de documental que dice adjuntar. Y manifiesta que se encuentra debidamente intimada mediante carta documento.

Respecto de la demandada Juárez María Fernanda refiere que ésta ingresa a la propiedad en septiembre de 2017 violentando la puerta de ingreso del inmueble y de las puertas de ingreso de las habitaciones, motivo por el que sus representados la denunciaron por usurpación.

Y respecto a Bustos Luis, dice que ingresa por un vínculo locativo con el padre de sus mandantes, en su carácter de continuador del mismo, atento a que fue su padrastro, Cristóbal Florencio Coronel DNI N°8.057.554, quien celebró con el Sr. Sánchez un contrato de locación en el año 2003, tal cual surge instrumentos que acompaña. Con relación al vinculo contractual mencionado, existe un proceso tramitado ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II Nominación de caratula “Sánchez Miguel Ángel c/ Coronel Cristóbal s/ Desalojo. Expte N°30/11”, el que tramitó hasta el fallecimiento de ambas partes. Es así como la familia de Coronel, entre ellos Bustos, continuó residiendo en la propiedad sin cumplir con el pago del canon locativo.

Asimismo afirma que el demandado, sin legitimación alguna, procedió a vender al Sr. Hernández Lino Exequiel una fracción del inmueble, que sus mandantes al tomar conocimiento de la venta ilegitima realizada por Bustos a Hernández procedió a intimarlo mediante carta documento en el mes de febrero del 2025, a fin de informar sobre la ilegitimidad de los actos realizados y de solicitar se abstenga de realizar cualquier modificación en el bien. Dice que a pesar de lo expuesto se

encuentra actualmente edificando en el inmueble.

Manifiesta que por lo expuesto, es ilegítima la ocupación de los accionados, lo que lo autoriza a requerir la restitución del inmueble de Litis. Afirma que ninguno de los demandados posee derechos que los asistan en la ocupación del bien. Alega que son tenedores precarios que ocupan el bien a raíz de diversos actos de liberalidad o tolerancia por parte del dueño y posteriormente de sus hijos, sin plazo alguno razón por la cual estos últimos pueden requerir la devolución en cualquier momento.

2.- Con el escrito de demanda el letrado apoderado de los actores, solicita medida cautelar de no innovar, respecto del inmueble ubicado en la localidad de La Trinidad, por Avenida Belgrano s/n, Dpto. Chicligasta a fin de que se ordene a todos los accionados abstenerse de realizar actos que alteren el estado del bien, mientras se resuelva la presente acción.

Afirma que la medida solicitada es necesaria a los fines de evitar la modificación del estado de la propiedad y que si no se la otorga, se produciría un perjuicio de difícil reparación ulterior, para todas las partes involucradas conservando el status quo jurídico y factico mientras se dirime la cuestión de fondo.

Ofrece prueba documental: 1) Contrato de compraventa de fecha 31/08/1954 3 fs., 2) actuaciones catastro (Solicitud de cuenta tributaria, Plano de mensura y cuenta tributaria) 5fs.3) volantes de pago impuesto inmobiliario 12 fs.4) Copia simple de Contrato de locación 04/10/2007.(Cruz Orlando) 5) Contrato de Locación de fecha 31/08/2017 (Micele Jessica) 6) Contrato de Locación de fecha 18/05/2003, (Coronel Cristobal), 7) constancia de denuncia, acta de averiguaciones en 2 fs. 8) Acta de denuncia Policial de fecha 26/08/2016. 9) Fotocopias de recibos de Cristobal Coronel en 7 fs. y original de Recibos de entrega de dinero en 6 fs. 10) Cedula de notificación, correspondiente al juicio, “Sanchez Miguel Angel vs Orlando cruz s/desalojo”expte: 72/09. 11) Cartas documentos en 6 fs.

3.- Así las cosas, corresponde analizar si la cautelar solicitada por la parte actora puede prosperar.

En nuestro ordenamiento procesal, la prohibición de innovar está contemplada en el art. 305 del CPCCT: “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, una credibilidad razonable que tenga suficiente sustento, dentro de los límites con que cabe valorar los elementos de juicios incorporados al litigio; pero no se exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido.

Por lo tanto, no se requiere la prueba terminante y plena del derecho invocado, sino que resulta suficiente su acreditación prima facie. Se trata de la verosímil presunción, mediante un conocimiento sumario, de que lo que se dice 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).

Ahora bien, en el estrecho margen del análisis permitido en esta instancia procesal, corresponde analizar las pruebas ofrecidas para determinar si, a partir de ellas, quedan acreditados los requisitos para la concesión de la medida cautelar de no innovar solicitada.

Para acreditar la verosimilitud de su derecho, la parte actora ofrece como prueba un contrato de compraventa de fecha 31/08/1954, en original, celebrado entre Compañía Azucarera Tucumana, como vendedora y el Sr. Miguel Angel Sanchez como comprador quien sería al difundo padre de los actores, sellado por DGRT.

Asimismo acompañan copia simple de Contrato de Locación de vivienda celebrado entre Miguel Angel Sánchez como locatario y el Sr. Orlando Cruz, instrumento que no se acompaña en original y no tiene certificación notarial de firmas. También acompaña Original de Contrato de Comodato de fecha 31/08/2017, celebrado entre Miguel Angel Sánchez y Jesica Johana Micele, instrumento privado sin firmas certificadas por escribano público ni sellado de Rentas. Y acompaña Contrato de locación de fecha 18/05/2003, celebrado entre el Sr. Miguel Angel Sánchez y el Sr. Cristóbal Coronel, sellado por DGRT, sin firmas certificadas por escribano. Asimismo acompaña copia simple de recibos, con firma ilegible.

Ahora bien, analizadas las pruebas obrantes en autos, y a los efectos de la cautelar requerida, en el sub lite no se encuentra probada la verosimilitud del derecho que invoca.

En efecto, y sin que ello signifique emitir opinión sobre la procedencia o improcedencia de la pretensión principal deducida en autos, no se encuentra configurado prima facie el requisito de verosimilitud del derecho necesario para que pueda prosperar la cautelar que se solicita - medida de no innovar - la que debe ser apreciada restrictivamente. Resultando insuficiente la instrumental acompañada a efectos del cumplimiento de este presupuesto.-

Asimismo siguiendo con el analisis de los requisitos de procedencia, la medida cautelar de prohibición de innovar consiste en la conservación provisional de un estatus físico o jurídico hasta que se resuelva definitivamente el pleito, o bien es una medida precautoria encaminada a que las partes se abstengan de realizar cualquier acto que en definitiva signifique una alteración de la cosa que se controvierte. Esta imposición, en cuanto a la conservación de un estado de hecho o de derecho, forma parte del plexo de medidas conservatorias de las que puede valerse la parte para que la contraria se vea impedida de realizar actos materiales o jurídicos que redunden en perjuicio del reclamante al haberse modificado el estado de la cosa litigiosa. Excma. Cámara en Documentos y Locaciones C.J.C. - Sala I ACTUACIONES N°: 219/23-I1 JUICIO: REYNOSO GARCIA EMILSE NOELIA c/ SUAREZ FABRICIO EMANUEL s/ DESALOJO - EXPTE. N° 219/23-I1. Ingresó el 05/12/2023. (Juzgado de Doc. y Loc. de la IIª Nom. - C.J.C.).

En las cautelares de no innovar, para la configuración del peligro en la demora no basta con invocar *“un perjuicio de dificil reparación ulterior”* que resultaría de no decretarse la medida, sino que es menester demostrar que cualquier cambio a producirse en la situación existente significaría la posibilidad de convertir la decisión definitiva a dictarse de cumplimiento ilusorio .

En autos, el peligro en la demora no se encuentra probado por la parte actora, por cuanto no se encuentra acreditado una modificación de la situación de hecho de la cuestión litigiosa, ni un perjuicio realmente grave, inminente, tangible, que se alegue, los actores se limitan a referirse en

forma general e indeterminada a la probable producción de "*un perjuicio de dificil reparación ulterior”* .

De escrito de demanda y de la instrumental que se acompaña, se desprende que el inmueble objeto de esta litis, está compuesto de subdivisiones integradas por habitaciones de aproximadamente 4 x 4 metros cada una, dispuestas de forma individual, de modo que estaría destinado a vivienda, sin que la parte actora haya probado que alguno de los demandados, haya cambiado el destino dado a la vivienda, o haya realizado actos que alteren el estado del bien.

Por ello, no habiéndose acreditado la verosimilitud del derecho de los actores, y teniendo especialmente en consideración que la prohibición de innovar tiene como fundamento la inalterabilidad de la cosa litigiosa hasta tanto recaiga el pronunciamiento definitivo, no luciendo tampoco acreditado el peligro en la demora, se rechaza la cautelar solicitada.

Por lo tanto, en mérito a lo considerado y lo dispuesto en los art. 273 y 305 del CPCCT:

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la medida cautelar de **NO INNOVAR** solicitada por la parte actora **Marcela Fátima Sánchez, Sánchez Miguel Ángel y Sánchez Luis Alberto,** en contra de los demandados **Bustos Luis, Hernández Lino Exequiel, Micele Yessica Yohana, Juarez María Fernanda y Cruz Benito Orlando**, conforme lo considerado.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 12/08/2025

Certificado digital:
CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

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