

Expediente: **140/23**
Carátula: **LESCANO FRANCISCO JORGE Y OT. C/ PEREZ NESTOR S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVILES**
Fecha Depósito: **25/04/2024 - 04:41**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - PEREZ, NESTOR-DEMANDADO
20338196785 - LESCANO, OMAR GREGORIO-ACTOR/A
20338196785 - LESCANO, DOMINGO ELADIO-ACTOR/A
20338196785 - LEZCANO, FRANCISCO JORGE-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 140/23



H3020173045

CAUSA: LESCANO FRANCISCO JORGE Y OT. c/ PEREZ NESTOR s/ REIVINDICACION EXPTE: 140/23

Juzg. Civil y Comercial Comun U. Nom

Centro Judicial Monteros

R E G I S T R A D O

Sent. N° 52Año 2024

Monteros, 24 de abril de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver las medidas cautelares de no innovar y anotación preventiva de litis solicitadas en los presentes autos y,

CONSIDERANDO:

1- Que en fecha 31/08/23 se presenta el letrado Santiago Marino López apoderado de los Sres. Francisco José Lescano DNI 12.287.445; Gregorio Omar Lescano DNI 16.023.823 y Domingo Elaido Lescano DNI 11.105.095 e inicia acción de reivindicación en contra del demandado, Sr. Néstor Pérez DNI 26.408.341 y/o cualquier otro miembro de su grupo familiar a fin de lograr la restitución del inmueble identificado con el padrón nro. 40810, matricula 22.665, circuito I, sección K, manzana 200, parcela 70, orden 159, de una superficie de 11 has. 2545,1373m2, ubicado en la localidad de El Cercado, departamento Monteros.

Sostiene que el inmueble objeto de litis tiene como propietaria a la Sra. Elisa del Carmen Quintana de Lescano, abuela de los actores. Indica que esta, en un primer momento, adquirió por

compraventa en el año 1940 al Sr. Rómulo Acosta (sindico del sucesorio Ramiro Ávila); y que a pesar de haberlo vendido en 1942 al Sr. Carlos Alberto Buffo, fue recomprado por la Sra. Quintana de Lescano en 1945 por compra efectuada mediante escritura pública realizada ante el escribano Moisés Olive.

Afirma que no es el primer proceso judicial que se realiza para recuperar la posesión del inmueble, ya que, por sentencia de fecha 15/10/09 en el marco del proceso “Suc. Lescano Eladio o Eladio de Jesús c/ Criscuolo Rodolfo s/reivindicación. Expte 162/04” los Sres. Pedro Celestino y Pascual Bailon Lescano (tíos de los actores) lograron la restitución del inmueble ocupado por el Sr. Rodolfo Criscuolo.

Aclara que los únicos herederos vivos del inmueble son 7 hermanos, descendientes de Gregorio Reyes Lescano, que no residen en la provincia, por lo que solo visitan periódicamente el inmueble dados los altos costos y la avanzada edad de estos.

Al respecto de la pérdida de la posesión, refiere que luego de 5 años transcurridos en que los actores no volvían a la propiedad, fue una hermana de los actores la que descubrió que, el inmueble se encontraba con caña de azúcar plantada en toda su dimensión.

Que sus poderdantes, al consultar a los vecinos, le indicaron que el Sr. Néstor Pérez había plantado y cosechado caña de azúcar en la propiedad. Que, al comunicarse con el demandado, les contestó que no se retiraría de la propiedad por ser él su dueño.

Manifiesta que mediante carta documento nro 171066135 de fecha 15/08/23, el demandado fue intimado a fin de que cese con la tenencia indebida del inmueble y reembolse a la sucesión los frutos percibidos de este. Que la misiva fue respondida mediante CD en fecha 17/08/23 en la que el demandado refirió ser legítimo propietario.

Pide, previo a todo trámite, que se ordene contra el demandado en autos una medida cautelar de no innovar y la inscripción de litis en el registro inmobiliario.

Sostiene que la verosimilitud del derecho se acredita con la documental acompañada, con la que los actores acreditan ser herederos de la titular de dominio.

Al respecto del peligro en la demora, indica que sus poderdantes son personas de avanzada edad, no residen en la provincia y que a pesar de haber pasado por un proceso de similares características por el que recuperaron la posesión del inmueble, no se pudieron asegurar el goce pleno del mismo.

Agrega que, debe asegurarse el resultado del presente proceso evitando que el Sr. Pérez no realice maniobras que eviten la eficacia del proceso.

Por último, pide que - como contracautela - se disponga simple caución personal en razón de la carencia de recursos de sus poderdantes.

Asimismo, ofrece como pruebas, copias simples de sentencia de Declaratoria de Herederos de autos “Lescano Gregorio Reyes s/Sucesión” radicada en la Oficina de Gestión Asociada en lo Civil, Comercial y Minas de la 2da Nom., Primera Circunscripción, Poder Judicial Mendoza; Declaratoria de Herederos en autos “Lescano Eladio o Eladio Jesús Lescano s/Sucesión” del Juzgado Civil en Flia y Suc de la IVta Nom., Centro Judicial Capital; cedula de notificación de autos “Lescano Pedro Celestino s/Sucesión, Expte. 1810/16 del Juzgado en Flia y Suc de la Ilda Nom., Centro Judicial Concepción; acta de declaración de víctima en causa “Pérez Néstor s/usurpación”; originales de carta documento Nro 027861039 y carta documento 171066192.

En fecha 06/12/23 se recepciona la causa SUC. LESCANO ELADIO O ELADIO DE JESUS c/ CRISCUOLO RODOLFO s/ REIVINDICACION - EXPTE N°: 162/04, remitida por el Juzgado Civ y Com de la Ilda Nom, CJC.

En fecha 11/03/24 se recepciona oficio diligenciado por la Dirección Grl.. de Catastro.

En fecha 15/04/24, se agrega oficio diligenciado ante el Registro Inmobiliario de la provincia.

En fecha 18/04/24, son llamados los presentes a despacho para resolver.

2- Así las cosas, corresponde analizar si las medidas cautelares solicitadas por los actores en el marco de un proceso reivindicatorio, pueden prosperar.

2.1-En primer lugar, me referiré respecto de la medida cautelar de no innovar.

Este tipo de medida, responde al principio de igualdad de las partes en el proceso y tiene por objeto el mantenimiento o la inalterabilidad de la situación existente al tiempo de ser dictada, con relación a las cosas sobre las que versa el litigio. Su finalidad conservatoria impone la obligación de no hacer o de no modificar el estado material o jurídico del objeto del litigio, evitando destrucción, cambio de ocupantes, locaciones, arrendamientos, etc. que tornen la sentencia de cumplimiento imposible y el derecho reconocido en la misma ilusorio.

En nuestro ordenamiento procesal, la prohibición de innovar está contemplada en el art. 305 del CPCCT, que expresa: “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 la procedencia de las medidas cautelares, remite a requisitos genéricos, los 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 -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 que 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, al respecto de la acción reivindicatoria, el art. 2247 del CCCN establece que tiene como finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde a actos que producen el desapoderamiento; y por su parte el art. 2249, respecto de los requisitos para el progreso de la acción, establece que la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia.

Ello así, advierto que conforme se desprende del folio electrónico de la matrícula M-12853 la titularidad del inmueble ubicado en El Cercado, con nomenclatura catastral, padrón 40810: circunscripción 1, sección K, mza. 200, parcela 70 le correspondería a la Sra. Elisa del Carmen Quintana de Lescano.

Ahora bien, respecto de la legitimación de los actores para actuar en representación de la que sería la titular dominial, advierto que no acompañan en originales la correspondiente documentación que acredite de forma acabada la línea sucesoria de dicha titularidad.

Sin embargo, surge del expte SUC. LESCANO ELADIO O ELADIO DE JESUS c/ CRISCUOLO RODOLFO s/ REIVINDICACION - EXPTE N°: 162/04, precisamente de la sentencia de fondo dictada en fecha 15/10/09, que tengo a la vista, que el Sr. Pedro Celestino Lescano -quien actuó en su nombre y en representación del sucesorio "Lescano Eladio o Eladio de Jesús"- acreditó ser sucesor particular del inmueble de litis (ubicado en El Cercado, padrón 40810, matrícula 22665, orden 159, circuito I, sección K, Mza 200, parcela 70).

Por otro lado, si bien los actores acompañan únicamente una cédula de notificación en copia simple de la declaratoria de herederos, tengo por acreditada verosímilmente la legitimación de los actores para actuar en representación de la titular dominial y su línea sucesoria, a partir de la compulsa en la página justucuman.gov.ar, del expte 1810/16 "Lescano Pedro Celestino s/sucesión". Allí, mediante sentencia de fecha 05/10/17, fueron declarados universales herederos del causante Pedro Celestino Lescano (DNI 3.459.215), los Sres. Carmen Eva Lescano (DNI 10.501.067), Domingo Eladio Lescano (DNI 11.105.095), Jorge Francisco Lescano (DNI 12.287.445), María Elisa Lescano (DNI 13.556.520), Gregorio Omar Lescano (Dni N° 16.023.823) María Azucena Lescano (DNI 20.626.379) en el carácter de sobrinos mayores de edad, en representación de su padre premuerto Gregorio Reyes Lescano (DNI 6.976.432).

Asimismo, los actores han demostrado, *prima facie*, que han sido desapoderados con respecto al inmueble antes descripto. En efecto, con las cartas documentos adjuntadas, surge que, al remitir el Sr. Gregorio Omar Lescano, carta documento nro 027861039 al demandado en fecha 15/08/23 intimándolo "a cesar inmediatamente en la tenencia indebida del inmueble ubicado en El Cercado Dpt. Monteros, padrón 40810, mat 022665/159, C. I, Sec. K, mza. 200, parce 70"; éste último contestó -mediante carta documento CD171066192 de fecha 17/08/23- rechazando la anterior misiva descripta y reconociendo que el inmueble de litis es de su legítima propiedad, el cual explota desde hace "muchísimos años" junto a su familia.

Asimismo, en autos se ordenó llevar a cabo una inspección ocular en el inmueble que tuvo lugar en fecha 06/02/24. Del acta labrada surge que en la actualidad el inmueble se encuentra en su totalidad con plantación de caña de azúcar. Así como también que, se encuentra explotando la finca el Sr. Néstor Pérez, ello conforme los dichos del Sr. Julio Alvarado (empleado de una finca colindante) y otro vecino (que negó identificarse).

De lo expuesto se desprende verosímilmente que el inmueble de litis, se encuentra actualmente siendo explotado por el demandado, de donde se puede concluir que los actores se fueron desapoderados del inmueble cuya restitución reclaman.

En suma, los actores han acreditado -con la presentación del título de dominio y la demostración de la desposesión en manos del accionado- la verosimilitud de su derecho.

Ahora bien, ante la verosimilitud del derecho los actores, la posibilidad de que el demandado modifique la situación de hecho actual del inmueble o realice actos de disposición sobre el mismo, podría eventualmente tomar imposible o de difícil concreción el derecho invocado. De allí que

considero también acreditado el peligro en la demora.

Al respecto se ha sostenido que “El peligro en la demora es, en rigor de verdad, el presupuesto que da su razón de ser al instituto de las medidas cautelares. En efecto, si éstas tienden a impedir que el transcurso del tiempo pueda incidir negativamente en la factibilidad del cumplimiento de la sentencia, es obvio que, si tal peligro no existe, no se justifica el dictado de una medida cautelar.” (Martínez Botos, Medidas cautelares, Ed. Universidad, 1990, pág. 55).

Entonces, a fin de evitar perjuicios a la partes y siendo que la verosimilitud del derecho invocado y el peligro de sufrir un daño irreparable por la demora son extremos que se encuentran de tal modo relacionados que a mayor verosimilitud del derecho, cabe no ser tan exigente en la apreciación del peligro del daño y viceversa cuando existe el riesgo de un daño extremo e irreparable, el rigor del “humus” se puede atemperar (La ley 1.993 - B-424) (CCCC- Sala 1. Juicio: “Chamut Aldo Fabian c/ Organización Galvez S.A. s/ Especiales (Inc. del apelación medida cautelar pp demandada)”, Expte. N° 4114/10-i3-j, Sent. N° 293 de fecha 29/07/2014; CCCC- Sala 1. Juicio: “Terraf Alfredo Francisco Miguel y Otros c/ Empresa de Distribución Electrica de Tucumán S.A. (EDET) s/ Amparo”, Expte. N° 4384/14, Sent. N° 25 de fecha 13/02/2015).

Esta conclusión tiene íntima vinculación con la obligación de prevenir el daño que pesa sobre esta suscribiente, receptada en el art. 1710 y cctes. del CCCN.

Por todo lo expuesto, considero que corresponde hacer lugar a la medida de no innovar solicitada y ordenar al Sr. Néstor Jesús Perez, la prohibición de innovar, es decir que quien explota actualmente el inmueble objeto de litis, no podrá modificar su destino, hacer construcciones y/o disponer del inmueble sito en la localidad de El Cercado, departamento Monteros identificado con el padrón nro. 40810, matrícula 22.665, circuito I, sección K, manzana 200, parcela 70, orden 159, de una superficie de 11 has. 2545,1373m².

2.2- Respecto del pedido de anotación de litis, el art. 303 CPCCT establece: "Procederá la anotación preventiva de la litis cuando se ejerzan acciones que tengan por objeto la propiedad o la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros bienes que exijan registro de dominio. Procederá también en las acciones personales cuando la sentencia a dictarse pueda dar lugar a una modificación en la anotación de un bien en el registro".

A su vez, el art. 304 dispone en cuanto a sus requisitos que, en el primer caso se ordenará la medida con la sola petición del interesado. De modo que atento a la naturaleza de la acción, siendo un pedido expreso de los actores se torna procedente la medida cautelar solicitada.

Es que, la presente se trata de una medida cautelar consistente en una advertencia y un resguardo para terceros acerca de la existencia del juicio, en tanto la posibilidad de su progreso pueda influir en la situación jurídica del bien registrable con relación a terceros (cfr. CNCiv., Sala A, 28/5/74, ED, T. 58, pág. 405).

En este sentido, la jurisprudencia ha reiterado en forma monocrorde que el único efecto de la anotación de la litis es la publicidad del litigio, a fin de oponer a los terceros la sentencia que respecto del cautelado se dicte, no impidiendo por tanto la libre disposición del bien que puede ser gravado o enajenado (cfr. CNCiv., Sala C, 15/11/83, LL, T. 1984-A, pág. 426)..

En consecuencia, en mérito a lo considerado y sin que la decisión tomada implique prejuzgamiento, las medidas cautelares aquí ordenadas serán ejecutadas previa caución juratoria de la parte actora como contracautela, conforme lo dispuesto en los art. 272, 273, 280, 281, 303, 304 y cctes. CPCCT.

Por lo tanto,

RESUELVO:

I)- HACER LUGAR a las medidas cautelares de NO INNOVAR y ANOTACION PREVENTIVA DE LITIS solicitadas por los actores FRANCISCO JOSÉ LESCANO DNI 12.287.445; GREGORIO OMAR LESCANO DNI 16.023.823 Y DOMINGO ELAIDO LESCANO DNI 11.105.095 en contra del Sr. NÉSTOR JESÚS PÉREZ DNI 26.408.341, conforme lo considerado.

II)- INTIMAR, bajo la responsabilidad de los peticionantes y previa caución juratoria, al Sr. NÉSTOR JESÚS PÉREZ DNI 26.408.341, quien se encuentra explotando el inmueble objeto de este juicio, a que se abstenga de innovar, es decir de modificar el destino, hacer construcciones y/o disponer, mientras dure el presente juicio, del inmueble sito en El Cercado, departamento Monteros identificado con el padrón nro. 40810, matrícula 22.665, circuito I, sección K, manzana 200, parcela 70, orden 159, de una superficie de 11 has. 2545,1373m2.

III)- OFICIAR al Registro Inmobiliario, a fin de que tome conocimiento de la presente resolución y proceda a la ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA LITIS respecto del inmueble.-

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 24/04/2024

Certificado digital:

CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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