

Expediente: **2359/21**

Carátula: **FARIAS JUAN MANUEL Y OTRO C/ HARO JOSE FRANCISCO Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **25/04/2025 - 00:00**

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

20355233546 - FARIAS, JUAN MANUEL-ACTOR/A

20355233546 - CORONEL, MARIO OSCAR-ACTOR/A

90000000000 - HARO, JOSE FRANCISCO-DEMANDADO/A

90000000000 - KESSLER, CRISTINA SUSANA-DEMANDADO/A

20307597919 - HARO, NATALIA SOLEDAD-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común Vta. Nominación

ACTUACIONES N°: 2359/21



H102325456344

San Miguel de Tucumán, 24 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**FARIAS JUAN MANUEL Y OTRO c/ HARO JOSE FRANCISCO Y OTRA s/ DAÑOS Y PERJUICIOS**” (Expte. n° 2359/21 – Ingreso: 22/06/2021), y;

CONSIDERANDO

1. Antecedentes. Mediante presentación realizada en fecha 17/12/2024, el letrado Santiago Martinez Pondal, en su carácter de apoderado de la Sra. Natalia Soledad Haro, tercera damnificada, solicita se resuelva el pedido de levantamiento de la medida cautelar dictada en autos por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación el 26/08/2024, invocando el derecho de propiedad conforme lo normado en el art. 288 CPCCT.

Manifiesta que los inmuebles cautelados se encuentran dentro de un terreno de mayor extensión identificado con el Padrón N° 619669, Matrícula 7891/14820, Circunscripción I, Sección 25 - Manzana o Lámina 3, Parcela 31N(7)a(15), Matricula T-48520, con una superficie total de 41.454,2373 m2, y del cual son propietarios en condominio sus mandantes, según surge de la copia de la Escritura de Donación en calidad de Anticipo de Herencia en Condominio y en partes iguales efectuada por el demandado José Francisco Haro, en su calidad de donante y que fuera ratificada y prestada la conformidad con la donación por parte de la codemandada Sra. Cristina Susana Kressler.

Fundamenta su pretensión en el art. 288 CPCCT, acreditando el derecho de propiedad mediante la presentación digital de la Escritura de Donación N° 176, de fecha 25 de Agosto de 2022, pasada por ante el Escribano Horacio Terán, Adscripto a la Escribanía N° 57 de nuestra provincia y debidamente inscripta en la Matrícula T-48520, el día 29/9/2022, en el Registro Inmobiliario de la

Provincia de Tucumán, además del grave perjuicio que recae sobre sus representados, en función del contrato invocado y la confusión generada en base a un plano que no se encuentra visado por la Municipalidad de Las Talitas. -cfr. presentación de fecha

Finalmente hace reserva del caso federal.

Corrido el pertinente traslado a todas las partes, los demandados prestan conformidad con el pedido de levantamiento de la medida de no innovar, mientras que el actor Mario Oscar Coronel, contesta oponiéndose al levantamiento en los términos de su presentación de fecha 26/02/2025, argumentando que el accionar de los demandados al transferir la totalidad de la propiedad a su hija, incurrieron en una maniobra fraudulenta destinada a vulnerar sus derechos, como así también se observa una clara actitud evasiva de la justicia, sobretodo si se tiene en cuenta que la presente causa encuentra su origen en el incumplimiento por parte de los accionados de lo oportunamente convenido con las partes.

A mayor abundamiento, expresa que la Sra. Natalia Soledad Haro, a intervenido de hecho en el predio, modificando la situación del inmueble, haciendo ingresar a terceros desconocidos, negociando los lotes, realizando cesiones y transferencias en desmedro de los derechos que le asisten a la parte actora, configurándose así un claro incumplimiento de la medida de no innovar aún vigente.

Por último, hace reserva de ampliar demanda.

Es así que, previo a analizar la cuestión traída a resolución, se solicito al letrado peticionante que acompañe un informe actualizado del Registro Inmobiliario de la Provincia del inmueble cautelado, lo cual cumplió en presentación del día 18/03/2025.

Resuelta la cuestión de competencia planteada, mediante resolución de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia dictada en fecha 07/11/2024 y conforme lo proveído el 25/03/2025, pasan los presentes autos a despacho para resolver el levantamiento peticionado.

2. Análisis del levantamiento de medida cautelar. Entrando al análisis de lo aquí planteado, de las constancias de la causa surge que en fecha 26/08/2024, mediante resolución dictada por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación, se dispuso hacer lugar a la medida de no innovar solicitada por la parte actora, y se ordeno a los codemandados José Francisco Haro y Cristina Susana Kressler que se abstengan CRISTINA SUSANA KESSLER a fin de que se abstengan de proponer, negociar, comercializar, transferir, ceder o poner en venta los lotes identificados como MZA H: LOTES 1, 6, 7, 18, 8, 12 Y 14; MZA J: LOTES 1, 2 Y 3; MZA I: LOTES 9 Y 10; MZA G: LOTES 4, 5, 6 Y 7; MZA F: LOTES 2 Y 4 Y MZA E: LOTES 10 Y 11 del inmueble sito en CALLE 59 ESQ. CALLE 22 de la ciudad de Las Talitas, Taí Viejo, conforme anexo del "Contrato de Construcción de Obra y Urbanización" del 19/06/2020. En definitiva, se abstengan de modificar el estado de hecho o de derecho de los mismos.

Como se dijo en dicho pronunciamiento, "la prohibición de innovar se dirige a preservar, durante la sustanciación del proceso principal, la inalterabilidad de determinada situación de hecho o de derecho (conforme Alsina, Tratado de Derecho Procesal, T.V. pag.522) siendo su fundamento axiológico el de asegurar la igualdad de las partes ante la contienda Judicial pues pendiente un pleito, no puede cambiarse de estado de la cosa objeto del mismo para que no sea trabada la acción de la justicia y pueda ser entregada la cosa litigiosa al que deba resarcirla (fallos, 27.166; 35.254; 37.325, en Fallos T. 247, pag. 68).- Además y tal cual lo apunta Podetti (ver Podetti - Guerrero Leconte, Tratado de las Ejecuciones, pag. 376 Bs. As. 1968) también halla fundamento en el principio de moralidad o en la buena fe con la que deben proceder los litigantes, pues sería contrario

a un mínimo de buena fe procesal que mientras por un lado se busca que los jueces resuelvan el litigio reconociendo o declarando cuestiones controvertidas, por otro se modifique el status jurídico o de hecho de los bienes discutidos, procurando obtener una ventaja de esta actitud."

Las medidas cautelares constituyen un anticipo de la garantía jurisdiccional y en el caso concreto de la prohibición de no innovar, el fundamento se centra en el principio de inalterabilidad de la cosa litigiosa, imponiéndose que durante el transcurso del juicio se modifique o altere la situación de hecho existente al promoverse el litigio (C.N.Civil, Sala E, 19/05/76 El Derecho, T. 70 pag. 484).-

Es decir que su principal objetivo es mantener inalterable la cosa litigiosa e impedir que las partes modifiquen la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse la controversia, asegurando de este modo el efecto de la sentencia, cual es su retroactividad al tiempo de la demanda.

En este sentido, la citada resolución consideró que "el pedido de no innovar ha sido respaldado por el contrato con firmas certificadas por ante Escribano Público, especialmente por su cláusula cuarta -por la cual el Sr. Haro se compromete a pagar los trabajos encomendados con la transferencia y cesión de los 20 lotes mencionados- y por su cláusula décimo tercera -en la que se dispuso que se concretaba en el mismo acto la contraprestación referida, pudiendo los actores "disponer libremente de dichos lotes como legítimos dueños" y obligándose el codemandado a suscribir la escritura traslativa de dominio una vez aprobados los planos- acreditándose así la verosimilitud del derecho. En efecto, de los términos literales del contrato base de la presente acción reseñados, surge que se acordó que los accionantes pudieran disponer de los 20 lotes como legítimos dueños a partir de la fecha de suscripción del mismo -esto es 19/06/2020-, lo que fue incumplido por los demandados al impedirles el ingreso al predio -según alegan-. En relación al peligro en la demora, este requisito legal se verifica por la sola mención realizada por los litigantes en relación a que los accionados habrían iniciado obras y trabajos en el inmueble objeto del contrato -existiendo la posibilidad de modificación de la propiedad, especialmente de los lotes cedidos cuya escrituración peticionan en estos autos-."

Asimismo, tengo presente el informe emitido por el Registro Inmobiliario de la Provincia en el que se observa que el inmueble en cuestión es propiedad de la Sra. Natalia Soledad Haro (50%) y del Sr. Dario Emmanuel Haro (50%), mediante Donación realizada por su progenitor José Francisco Haro.

Por otro lado, el art. 288 CPCCT, se refiere al levantamiento de las medidas cautelares sin tercería, estableciendo que: "el tercero perjudicado por un embargo u otra medida cautelar equivalente, sobre bienes de su dominio, podrá, sin necesidad de recurrir a la tercería, pedir su inmediato levantamiento, acreditando en el acto su propiedad mediante la presentación de su título de dominio o la justificación de su posesión, según sea la naturaleza del bien".

El tercero afectado por un embargo u otra medida cautelar equivalente (prohibición de innovar como en autos) puede requerir el levantamiento liso y llano del mismo, sin necesidad de acudir a la tercería, cuando demuestre fehacientemente su condición de propietario de la cosa cautelada. Sin embargo, este levantamiento incidental es de excepción y sólo procede cuando es de fácil solución y puede resolverse con los elementos obrantes en autos. (cf. C.Civ. Sala A, 04-07-67, ED, 22-238).

Al respecto, cabe recordar que la prohibición de no innovar tiene como fundamento asegurar la defensa en juicio, la igualdad de las partes ante la contienda judicial, pues es regla de derecho que pendiente un pleito, no pueda cambiarse de estado la cosa objeto del litigio para que no sea trabada la oportuna acción de la justicia.

Ahora bien, tengo que en la presentación realizada por el letrado Martinez Pondal, no se observan más argumentos que el hecho de ser la Sra. Natalia Haro titular del inmueble cautelado, no logrando

con tal argumento desvirtuar las circunstancias que tuvo en consideración el Juzgador al tiempo de dictar la prohibición de innovar .

Por ello, considero que los elementos arrimados no logran conmover los motivos por los cuales se dictó la resolución cautelar, lo cierto es que acá se encuentra en discusión el incumplimiento de un contrato celebrado entre las partes, y la medida pretende que los mismos no alteren la situación de hecho y de derecho sobre los inmuebles referidos en dicho contrato. Y para poder resolver la cuestión y evitar cualquier perjuicio a la defensa en juicio como así también a mantener la igualdad entre las partes, resulta necesario mantener la medida ordenada.

En este contexto, al no haberse invocado y menos acreditado la existencia de un cambio en los fundamentos que llevaron al dictado de la medida, o bien la inexistencia de un peligro específico que trascienda el mero transcurso del tiempo, considero que corresponde desestimar el levantamiento de la cautelar solicitada.

En mérito a lo expuesto, corresponde en ésta oportunidad no hacer lugar al levantamiento de la medida cautelar solicitada.

3. Costas. Conforme al resultado arribado y lo dispuesto por el art. 61 CPCCT, las costas se imponen a la tercera Natalia Soledad Haro, por resultar vencida.

4. Honorarios. Se difiere su regulación para la etapa procesal oportuna (art. 20 Ley 5480)

Por ello,

R E S U E L V O

I. NO HACER LUGAR al pedido de levantamiento de la prohibición de innovar solicitada por el letrado Santiago Martinez Pondal, en su carácter de apoderado de la Sra. Natalia Soledad Haro, conforme lo considerado.

II. COSTAS, a la tercera Natalia Soledad Haro, por lo considerado.

III. HONORARIOS para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vº NOMINACION

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 24/04/2025

Certificado digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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