

Expediente: 2316/26

Carátula: ARANDA MIGUEL AUGUSTO C/ NIETO CARLOS ANTONIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 28/08/2026 - 00:00

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

90000000000 - González, Lilia Del Valle -DEMANDADO/A

90000000000 - NIETO, Carlos Antonio-DEMANDADO/A

20176964740 - Nieto, Carlos Antonio -HEREDERO/A DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 2316/26



H102316364920

San Miguel de Tucumán, 27 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “ARANDA MIGUEL AUGUSTO c/ NIETO CARLOS ANTONIO Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. n° 2316/26 – Ingreso: 14/04/2026), y;

CONSIDERANDO:

I. Mediante proveído de fecha 13/08/2026 pasan los presentes autos a despacho para resolver la medida cautelar peticionada por el actor Dr. Pedro Isaac Pabon, apoderado del demandado en autos, en su escrito de contestación de demanda de fecha 10/08/2026.

El letrado solicita se ordene la medida cautelar de prohibición de innovar de los arts. 305 y 306 procesal, a fin de que ordene al Registro Inmobiliario de la Provincia y a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia que se abstengan de modificar el estado actual del Padrón N° 30.649, Matrícula S-24011, inmueble ubicado en calle Amador Lucero N° 179 de esta ciudad.

Luego se aboca a analizar los recaudos procesales para la procedencia de la medida cautelar solicitada. Refiere respecto a la verosimilitud del derecho que se encuentra acreditada la condición de titular de dominio de los demandados Carlos Antonio Nieto (Padre) y de Lilia del Valle Gonzalez. Así como la condición de heredero de su mandante Carlos Antonio Nieto (Hijo) del inmueble objeto de litigio en autos.

En lo atinente al peligro en la demora, indica que también está acreditado en autos, con el escrito de la demanda de Prescripción Adquisitiva y con la documentación con la que se pretende prescribir el inmueble objeto de la presente litis, en especial la Escritura Pública N° 261 presentada en fotocopias, cuya autenticidad pone en tela de juicio. Considera que resulta más que evidente que el actor no guarda límites en cuanto a la obtención del objeto de su demanda, con lo que entiende que resulta de suma urgencia ordenar a los organismos citados anteriormente que se abstengan de registrar documentación presentada por el actor, en resguardo de los legítimos derechos de su

mandante, los que se verían vulnerados para el caso de que el padrón y la matrícula sean alteradas con posible documentación apócrifa.

II. Antecedentes fácticos. Previo a ingresar al estudio de la medida cautelar peticionada, resulta pertinente realizar una breve reseña de los antecedentes relevantes de la causa.

Por presentación de fecha 14/04/2025 inicia el actor Miguel Augusto Aranda, a través de su apoderado Antonio Sebastian Bustamante, acción de prescripción adquisitiva sobre el inmueble ubicado en calle Amador Lucero N° 179, de San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán, que se identifica bajo la Matrícula: S-24011 (Capital Sur), Padrón inmobiliario N° 30649, Matrícula Catastral N° 11863, Matrícula Catastral: Circunscrip. I, Sección XIII, Manz/Lam. 11, Parcel. 25, Subparcela 000. Acompaña prueba documental. En dicha ocasión solicitó también anotación preventiva de litis, lo que, atento a lo normado en el art. 1905 del Código Civil y Comercial, y Art. 480 inc. 2 Procesal, fue concedido mediante proveído de fecha 21/04/2026.

Luego, en fecha 10/08/2026 contesta demanda el Sr. Nieto y reconviene por reivindicación en contra del actor. Acompaña prueba documental a fin de sustentar su contrademanda.

III. Ahora bien, ingresando en el estudio de la cuestión traída a decisión, es menester poner de relieve que toda medida cautelar tiene por finalidad asegurar la oportuna actuación jurisdiccional; es decir, garantizar que no se tornen ilusorios los derechos que se reconozcan en la sentencia principal al pretendiente de la medida. Así, la garantía cautelar está destinada a dar tiempo a la justicia para que cumpla eficazmente su obra restableciendo de un modo definitivo la observancia del derecho. Lo que se procura con este tipo de medidas es asegurar el resultado práctico de la sentencia que debe recaer en el proceso evitando que la justicia se vuelva ineficaz por un pronunciamiento de imposible cumplimiento.

En tal sentido, la medida cautelar requerida por el accionado reconviniendo reviste el carácter de una prohibición de innovar, en los términos previstos por los arts. 305 y 306 del CPCC, en cuanto persigue que se ordene al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán y a la Dirección de Catastro Parcelario que se abstengan de modificar el estado actual del Padrón N°30.649, Matrícula S-24011, inmueble ubicado en calle Amador Lucero N°179 de esta ciudad.

La prohibición de innovar tiene por finalidad conservar la situación de hecho o de derecho existente al momento de su dictado, a fin de evitar que durante la tramitación del proceso se introduzcan modificaciones que puedan tornar ineficaz o dificultar el cumplimiento de la sentencia definitiva.

El art. 306 del CPCC remite, para la procedencia de la medida, a la verificación de los recaudos generales de toda tutela cautelar, esto es: verosimilitud del derecho, peligro en la demora y contracautela (art. 280 del mismo cuerpo normativo), cuya concurrencia corresponde examinar en el caso bajo análisis.

Examinadas las constancias de autos y los argumentos expuestos por la parte peticionante, considero que, en el actual estadio procesal, no se encuentran acreditados con el grado de suficiencia exigible los presupuestos necesarios para el dictado de la medida solicitada.

En efecto, aun cuando pudiera tenerse por configurada, en principio, la verosimilitud del derecho invocado en razón de la documentación acompañada y de la calidad de heredero que invoca el Sr. Nieto respecto del titular registral del inmueble, ello no resulta suficiente para la procedencia de la tutela cautelar pretendida, toda vez que no se encuentra debidamente acreditado el peligro en la demora.

La medida solicitada aparece, en este estado del proceso, como prematura, desde que no se advierten elementos objetivos que permitan inferir la existencia de un riesgo concreto, actual e inminente de que el Registro Inmobiliario o la Dirección de Catastro Parcelario puedan modificar la situación jurídica o catastral del inmueble de un modo que pueda tornar ilusoria o dificultar la eventual sentencia que se dicte en autos.

La sola circunstancia de que el actor haya promovido una acción de prescripción adquisitiva y acompañado documentación en sustento de su pretensión no basta para tener por configurado el peligro en la demora invocado. Tampoco resulta suficiente la afirmación relativa a la eventual utilización de documentación que considera apócrifa, pues no se aportaron elementos concretos que acrediten la existencia de un riesgo cierto en tal sentido.

Por otra parte, cabe destacar que la anotación preventiva de litis oportunamente concedida a la parte actora reviste carácter provisional e instrumental respecto de la acción de prescripción adquisitiva y tiene por finalidad dar publicidad a la existencia del proceso frente a terceros y preservar la eficacia de la eventual sentencia. Su concesión no autoriza al actor ni a las entidades mencionadas a modificar unilateralmente el estado de hecho o de derecho del inmueble, ni les confiere facultades para disponer de él en contradicción con los derechos que pudieran corresponder a las restantes partes del proceso.

En consecuencia, de las constancias obrantes en autos no surgen elementos suficientes que permitan advertir que el Registro Inmobiliario ni la Dirección de Catastro Parcelario se encuentren en condiciones de realizar, con motivo de las actuaciones desplegadas por el actor, actos susceptibles de alterar la situación jurídica o catastral del inmueble en perjuicio del peticionante.

Cabe enfatizar, asimismo, que los presupuestos de procedencia de las medidas cautelares resultan concurrentes, de modo que la ausencia de cualquiera de ellos impide su acogimiento.

Por las razones expuestas, corresponde rechazar la medida cautelar de prohibición de innovar solicitada.

Lo resuelto no impide que la medida sea nuevamente examinada si se incorporan elementos que acrediten un riesgo concreto e inminente de alteración del inmueble o sobrevienen circunstancias que así lo justifiquen.

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR la MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR solicitada por Dr. Pedro Isaac Pabon, apoderado del Sr. Antonio Nieto, conforme a lo considerado.

HAGASE SABER.-

DRMC-

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUM IV NOM.

Actuación firmada en fecha 27/08/2026

Certificado digital:

CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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