

Expediente: 178/25

Carátula: GALAN MARIA VICTORIA C/ CADONI WALTER FABIAN Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVILES

Fecha Depósito: 05/02/2026 - 00:00

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

900000000000 - CADONI, WALTER FABIAN-DEMANDADO

900000000000 - CADONI, Julio Sebastian-DEMANDADO

23368653349 - GALAN, MARIA VICTORIA-ACTOR/A

900000000000 - GARCIA, ERNESTO FABIAN-DEMANDADO

900000000000 - Garcia , Miguel Antonio-DEMANDADO

900000000000 - GARCIA, Victor Juan Angel-DEMANDADO

900000000000 - SUAREZ, MARIA FERNANDA-DEMANDADO

900000000000 - COSTILLA, Hector Enrique-DEMANDADO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 178/25



H30800114321

**CAUSA: GALAN MARIA VICTORIA c/ CADONI WALTER FABIAN Y OTROS s/ ACCIONES POSESORIAS EXPTE: 178/25.-.-**

Monteros, 04 de febrero de 2026.-

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver la medida cautelar de no innovar solicitada y,

### CONSIDERANDO:

1- En fecha 26/06/25 se presenta el letrado Gustavo José Luccheta, como apoderado de la Sra. María Victoria Galán y solicita se dicte una medida cautelar de no innovar -en el marco de una acción posesoria a iniciar- a los fines de evitar que los demandados se abstengan de realizar cualquier tipo de modificación sustancial de hecho y de derecho respecto al inmueble objeto de esta litis, ubicado en calle Cabildo s/n, Monteros Viejo, Monteros, Padrón 42066, Matrícula M-05856.

Indica que la acción se dirige en contra de Ernesto Fabián García D.N.I. N° 23.868.680; Miguel Antonio García D.N.I. 11.928.839; Víctor Juan Ángel García D.N.I. 32.167.552; María Fernanda Suarez D.N.I. N° 30.177.639; Héctor Enrique Costilla D.N.I N° 29.088.391; Walter Fabian Cadoni D.N.I N° 27.740.279 y Julio Sebastián Cadoni.

En cuanto a los antecedentes de hecho, refiere que el inmueble de litis se encuentra ubicado en la Localidad de Montero Viejo, Monteros, provincia de Tucumán, identificado con matrícula M 5856,

registro de catastro Circ. I ,Sección D Manzana o Camino 163, Parcela 150, Matricula 19124 , orden 75. El mismo consta de superficie catorce (14) hectáreas aproximadamente, lindando al norte con P. García; al sur Rio Pueblo Viejo; al este Camino de Acceso a la propiedad y al oeste camino, fue adquirido por su mandante en una subasta judicial celebrada en fecha 19/10/06 en el marco del proceso caratulado “Syngenta Agro S.A. c/ Invernaderos Industrial Comercial Agrícola s/Ejecución Hipotecaria – Expte 88978/1998, que tramitó por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 39 de Capital Federal”.

Afirma que el boleto de compraventa judicial fue celebrado en fecha 19/10/2006 y la toma de posesión fue 13/09/2007. En fecha 30/04/2008 fue adjudicado e inscripto en el Registro Inmobiliario en fecha 27/12/2013. Adjunta testimonio ley de Escritura Publica Nro. 22.272 e informe de Registro Inmobiliario.

Destaca que en fecha 27/12/23 en el proceso caratulado “Galán María Victoria S/medida preparatoria” tramitada en este Juzgado, se estableció con precisión las personas que pudieran haber ingresado al inmueble objeto de litis.

Resalta que la inspección ocular realizada en fecha 26/08/25, la Sra. Oficial de Justicia, relevó como ocupantes de una fracción a la familia Cadoni; los que consultados manifestaron habitar el inmueble en carácter de dueños desde hace mas de 40 años junto a 7 personas más, sin exhibir documentación respaldatoria.

Agrega que las primeras fracciones son explotadas por el Sr. Fabian García, para siembra y cosecha. Que una vez intimado, este manifestó ser arrendador del inmueble desde fecha 26/01/23 por contrato celebrado con los Sres. Héctor Enrique Costilla y María Fernanda Suárez.

En cuanto a los Sres. Costilla y Suárez, manifiesta que una vez intimados, contestaron ejercer posesión a titulo de dueños, por adquisición de acciones y derechos posesorios sobre el inmueble de parte del Sr. Manuel Eleuterio Nuñez en fecha 25/08/14, documento exhibido y acompañado con el escrito de demanda.

Seguidamente bajo el acapite “consideraciones de derecho”, destaca que su mandante adquirió el inmueble de litis mediante subasta judicial, por lo que es legítima propietaria. En tanto que, a lo manifestado por los demandados, entiende que estos afectan el derecho real posesorio de la Sra. Galán, resultando en consecuencia que la aludida posesión de los primeros se encuentra viciada sin derecho que les asista.

Afirma que con lo descrito se acredita el provecho económico por parte de los demandados del inmueble de litis y la desposesión de su mandante. Que la explotación del inmueble es realizada sin respaldo de titulo dominial.

Respecto del peligro de la demora, el letrado apoderado sostiene que queda demostrado la explotación a arbitrio y conveniencia de los demandados, lo que puede generar variaciones de hecho y derecho en el inmueble de litis.

Finalmente solicita que la medida recaiga especialmente “sobre toda la superficie del inmueble identificado Matrícula M-05856, Padrón Inmobiliario N° 42066, ubicado en calle Cabildo s/n, Monteros Viejo, Monteros, incluyendo especialmente: a) La fracción actualmente explotada con cultivo de caña de azúcar por el Sr. Ernesto Fabián García u otras personas que actúen bajo su representación o contrato; b) La fracción en la que se encuentra asentada la recicladora explotada por la familia Cadoni; c) Cualquier sector del inmueble sobre el que los codemandados o terceros pretendan innovar, alterar o disponer por sí o por interpósita persona”.

En fecha 04/12/25, amplia el requerimiento cautelar, solicitando “que comprenda expresamente toda modificación sustancial de hecho y de derecho respecto al inmueble objeto de esta litis, en particular: a) la explotación agrícola que actualmente se lleva adelante sobre el mismo, y b) cualquier fragmentación, subdivisión, proyecto o anteproyecto inmobiliario (urbanización, loteo, parcelamiento, presentación de planos, etc.).”

En fecha 23/12/25 pasan las presentes actuaciones a despacho para resolver.

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

En nuestro ordenamiento procesal, la prohibición de innovar está contemplada en el art. 305 del CPCCT, donde contempla que: “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 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, el pedido cautelar es realizado de manera autónoma, con la manifestación de que se sustenta en una acción posesoria a iniciarse posteriormente. De ello que corresponde considerar para la presente resolución las normas referidas para este tipo de acciones.

Sobre las acciones posesorias, el art. 2238 del CCCN establece que estas, “según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el cual se tiene una relación de poder. Se otorga ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor”.

En efecto, tratándose de una acción posesoria de despojo, le corresponde a la parte actora acreditar *prima facie* el carácter de poseedora (relación de poder con la cosa) y el ataque a la posesión invocado, es decir, el despojo o la turbación por la demandada realizado en contra de la voluntad del poseedor o tenedor.

Liminarmente debe tenerse presente que tratándose la presente de un pedido cautelar que versa sobre una acción posesoria, resulta de aplicación lo establecido en el art. 2270 CCCN que establece: “Independencia de las acciones. En las acciones posesorias es inútil la prueba del

derecho real, mas el juez puede examinar los títulos presentados para apreciar la naturaleza, extensión y eficacia de la posesión". Por lo que no basta la mera acreditación de titularidad de un derecho real.

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 actora ofrece como prueba Testimonio ley veintidós mil doscientos setenta y dos auto que decreta la subasta, N° 79800 de fecha 27/12/2013 en 04 fs. 2- Boleto de venta judicial "Enrique Ricardo Lanusse" , importe de venta U\$\$ 51.400 en 01 fs. 3- Dirección General de Catastro de la Pcia - Consulta de valuación vigente del padrón N°42066 de fecha 02/12/2013, total \$ 109.077,25 en 02 fs. 4- Publicación de Remate Judicial, ubicación en Monteros Viejo - Dpto Monteros, en la Provincia de Tucumán, padrón inmobiliario N° 42066 - Enrique Ricardo Lanusse, en 01 fs. .

Así las cosas, del informe de dominio acompañado surge que la Sra. María Victoria Galán resulta titular dominal del padrón inmobiliario Nro 42066, Matricula Nro 05856 que mide según plano :a-b, 204,88m., b-c, 131,06m., c-d, 722,92m., d-e, 171,80m., e-a, 750,95m. \*Linda: Al N. P. Garcia, Al S. Rio Pueblo Viejo, Al E. Camino Y Al O. Camino. \*Superficie: 14has. 0538,9512m2. Según Informe De Verificación: Igual Medidas Y \*Linda: Al Norte P. Garcia, Sud: Rio Pueblo Viejo, Este: Camino Y Al Oeste: Camino. Superficie 14has.

Sin embargo, en cuanto en lo que refiere a la posesión del inmueble de litis, de las pruebas ofrecidas, la única es la toma de posesión judicial -conforme transcripción de Testimonio ley 22.272 del auto que decreta la subasta, N° 79800 de fecha 27/12/2013- que se remonta a la fecha 13/07/2007. Sin agregar otros medios probatorios o siquiera mención a actos posesorios ejercidos sobre el inmueble.

Ahora bien, ante la falta de acreditación -al menos en grado verosimil- de actos posesorios respecto del inmueble de litis, la jurisprudencia con criterio que comparto tiene dicho que: "Si bien como se dijo al introducimos en el análisis de la cuestión estamos frente a pretensiones posesorias que conllevan el ejercicio de acciones posesorias en las que el litigio versa exclusivamente sobre el hecho posesorio, por lo que la controversia posesoria no se decide sobre la base de título alguno, lo que seria argumento suficiente para desestimar en el presente caso la prueba referida a éste documento, debo agregar que no hay ninguna prueba que acredite la posesión efectiva"(CCCC Sala 2, Sentencia 38 de fecha 06/03/25 en autos Henriquez Juan Jose Y Otros Vs. Jimenez Garcia Jose Y Karime Liza Yanet S/ Acciones Posesorias - Expte. N° 142/22").

En igual sentido López de Zavalía expresa que "El posesorio no debe decidirse en base a elementos propios del petitorio. En el posesorio, la cuestión se circunscribe a la posesión, sin interesar que ella sea legítima o ilegítima. Por ello, lo que interesa es "el último estado de la posesión" (art. 2471 CC) al producirse el acto que el actor invoca como atentado. Si el actor disfrutaba de ese "último estado", es decir, si tenía la llamada "posesión actual" su acción prosperará, si lo disfrutaba el demandado, la acción será rechazada" (Cfr. Fernando J. López de Zavalía, "Derechos Reales, Tomo 2" Ed. Zavalía, Buenos Aires 1989, pág. 434/435)

En efecto, y sin que ello signifique emitir opinión sobre la procedencia o improcedencia de la pretensión principal deducida en autos, en la especie 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.

Al respecto sostuvo nuestro Supremo Tribunal que “Para obtener el dictado de una resolución que acoja favorablemente una pretensión cautelar, resulta suficiente la comprobación de la apariencia o verosimilitud del derecho invocado por el actor (tradicionalmente llamado *fumus bonis juris*), en forma tal que, de conformidad con un cálculo de posibilidades, sea factible prever que en el proceso principal se declarará la certeza de ese derecho (Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, T. VIII, AbeledoPerrot, Buenos Aires, 1989, p. 32). En el caso, como se dijo, no encontrándose justificada la verosimilitud del derecho, la medida cautelar debe ser rechazada. Por lo expuesto corresponde: "No hacer lugar a la medida cautelar de Prohibición de Innovar solicitada por la parte actora".(CSJT, “Cabrera José Enrique vs. Insaurralde Fernando y otro s/ Especiales”, Sent. N°: 315 del 11/04/2014)

Por lo tanto, en mérito a lo considerado y lo dispuesto en los arts. 273, 279, 305 y 306 CPCCT Ley 9531 es que:

**RESUELVO:**

**I)- RECHAZAR la medida cautelar de NO INNOVAR solicitada por la actora MARÍA VICTORIA GALÁN, conforme lo considerado.**

**HÁGASE SABER.**

Actuación firmada en fecha 04/02/2026

Certificado digital:

CN=CARRERA Tatiana Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27244140004

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