

Expediente: **5141/22**

Carátula: **DIAZ CARLOS ALBERTO C/ SUC ARREYES ROSARIO MAGDALENA - GAYTAN SEFIRINO ADRIAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **27/08/2026 - 00:00**

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

90000000000 - SUC ARREYES ROSARIO MAGDALENA - GAYTAN SEFERINO ADRIAN, -DEMANDADO/A

23280373664 - GAYTAN, MARTA MAGDALENA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

23280373664 - GAYTAN, CRISTIAN RAFAEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

23280373664 - OLEA, SOFIA AYELEN-HEREDERO/A DEMANDADO/A

23280373664 - OLEA, JUAN AGUSTIN-HEREDERO/A DEMANDADO/A

23280373664 - OLEA, JUAN GABRIEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20277401003 - DIAZ, CARLOS ALBERTO-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común de la V° Nominación

ACTUACIONES N°: 5141/22



H102326352593

San Miguel de Tucumán, 26 de agosto de 2026.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“DIAZ CARLOS ALBERTO c/ SUC ARREYES ROSARIO MAGDALENA - GAYTAN SEFIRINO ADRIAN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. n° 5141/22 – Ingreso: 17/10/2022), y;

CONSIDERANDO:

1. Petición.

Que en fecha 01/07/2026 se presentan; Marta Magdalena Gaytan y Cristian Rafael Gaytan con DNI N.º 25.373.304 (herederos declarados de la titular de dominio Rosario Magdalena Arreyes de Gaytan); y Sofia Ayelen Olea con DNI N° 35.212.609, Juan Agustín Olea con DNI N° 38.745.183 y Juan Gabriel Olea con DNI N.º 38.745.182 (herederos de su madre Isabel Lucrecia Gaytan quien a su vez era heredera de la titular de dominio Rosario Magdalena Arreyes de Gaytan), todos los nombrados herederos declarados en los autos "Arreyes Rosario Magdalena- Gaytan Seferino Adrian S/ Sucesión - Expte: 6138/17", que tramita en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación. En su presentación contestan demanda y plantean reconvención por reivindicación en contra del actor Carlos Alberto Díaz.

Los reivindicantes aseguran que la causante Rosario Magdalena Arreyes de Gaytan adquirió el inmueble identificado con Matrícula F-06236, Padrón N.º 75035 mediante sentencia judicial de

prescripción adquisitiva dictada por el Juzgado Civil y Comercial Común de la III° Nominación, en el año 1986 y debidamente inscripta en el Registro Inmobiliario.

Asimismo relatan que la causante Arreyes de Gaytan es la única poseedora del inmueble desde el año 1958 (y posteriormente propietaria) y fue ella quien autorizó al actor Díaz para que habite el inmueble con la condición de que cuidaría del mismo sin contraprestación alguna, ello en virtud de que el mencionado actor era sobrino de su cónyuge y le había solicitado un lugar donde vivir.

Continúan expresando que el trato se mantuvo en el tiempo, luego del fallecimiento de la causante Arreyes de Gaytan, su hija Lucrecia Gaytan (actualmente fallecida) fue la encargada de mantener la limpieza y conservación del inmueble.

Declaran que luego del fallecimiento de la Sra. Lucrecia Gaytan (año 2022), y en virtud de que por el avance del sucesorio se estaban por poner en venta las tierras, el ahora actor, solicitó una reunión con los aquí demandados solicitándoles que le regalen una pequeña porción de tierra (donde estaría ubicada la casa que actualmente habita el Sr. Díaz) ya que él había cuidado la propiedad de la familia Gaytan todos esos años. Dicha petición fue rechazada, por lo que a partir de fines del año 2022 el Sr. Díaz cambió su postura.

Además en su presentación plantea reconvención por vía de acción reivindicatoria, se refiere a la legitimación activa y a la titularidad del inmueble.

Por su parte, pone de manifiesto que se había solicitado en el juicio sucesorio ya mencionado, una inspección judicial puesto que se corrían rumores que el Sr. Díaz ofrecía en venta el predio.

1.2. Asimismo en el punto 5) de su presentación solicitan el dictado de una medida cautelar de no innovar, a fin de que se le prohíba al Sr. Díaz la realización de nuevas construcciones, subdivisiones, cesiones, transferencias o cualquier acto de disposición o comercialización de parcelas dentro del inmueble objeto del presente proceso, que incluye la prohibición de ofrecer o publicitar las mismas por cualquier medio, sea verbal, escrito o por redes sociales, hasta que se dicte sentencia definitiva.

Expone que la verosimilitud en el derecho está dada por la titularidad dominial del causante y la documentación que acompaña, que el peligro en la demora surge del hecho que la ocupación se extendió progresivamente desde el año 2022, existiendo riesgo cierto de consolidación de asentamiento irregular. Además, expone que el mayor riesgo está dado en que una persona con el mismo nombre del letrado del actor, publicó en la red social Facebook un inmueble a la venta, el cual por las fotos, se puede identificar que es el mismo inmueble objeto del presente proceso. Incluso manifiesta que, conforme fotografías que acompaña, se está realizando una obra de construcción sin autorización.

Concluye expresando que todos aquellos actos demuestran la urgencia en la medida solicitada, con el objeto de que no se afecten los derechos de los solicitantes, ni de terceros que podrían verse defraudados por las ventas de lotes del terreno en cuestión.

2. Medida cautelar.

Adelanto que el estudio de los autos me persuade sobre la improcedencia de la medida cautelar solicitada, por las siguientes razones.

La prohibición de innovar se funda esencialmente en la inalterabilidad de la cosa litigiosa, siendo su finalidad mantener la situación de hecho o de derecho, existente entre las partes, durante la sustanciación del proceso y evitar las modificaciones que podrían tornar ilusorio el cumplimiento de

la sentencia.

El art. 305 del CPCCT es claro cuando dice *“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.”* siempre y cuando se cumplan los requisitos dispuestos en el art. 280 del mismo cuerpo legal (art. 306 CPCCT) y, si bien lo que pretende la parte reconviniente es evitar que la parte actora introduzca modificaciones edilicias, o que enajene el bien, hasta tanto se resuelva el presente proceso, lo cierto es que no ha acreditado de manera fehaciente la existencia de un peligro de lesión o frustración por la demora del proceso.

En cuanto a la verosimilitud en el derecho, de las constancias documentales incorporadas (testimonio de hijuela, autorización para actuar judicialmente por parte del Sucesorio de Arreyes Rosario Magdalena – Gaytan Seferino Adrián, entre otros) surgiría, con el grado de verosimilitud propio de esta etapa del proceso, y sin que ello importe adelantar juicio sobre el fondo de la cuestión posesoria, un cuadro indiciario suficiente a éstos fines cautelares.

Sin perjuicio de ello, y como ya he adelantado, entiendo que el peligro en la demora no se encontraría configurado puesto que no se advierte un riesgo cierto de que, durante la tramitación del proceso, se estuvieran realizando nuevas construcciones, subdivisiones, cesiones, transferencias o cualquier acto de disposición o comercialización de parcelas dentro del inmueble objeto del presente proceso, o que terceras personas estuvieran publicitando la venta del inmueble por redes sociales.

El requirente detalla en su presentación un link de Facebook donde se habría efectuado la mentada publicidad del terreno, empero al intentar ingresar al mismo, no arroja la supuesta publicación invocada. Asimismo, el requirente de la medida informa que se solicitaron medidas de inspección ocular ante la OGAS N°1, en el juicio “Arreyes Rosario Magdalena – Gaytan Seferino Adrián s/ Sucesión” Expte N.° 6138/17; sobre eso, se procedió a compulsar dicha causa y efectivamente se pudo observar que en fecha 03/09/2025 obra agregado un mandamiento proveniente del juzgado de Paz de San Pablo, donde se cumple en informar quienes viven en el lugar (entre otras cuestiones) y también se adjuntan fotografías del inmueble, sin embargo no se observan construcciones en proceso ni tampoco se deja constancia de ello en el acta labrada por el funcionario del mentado Juzgado de Paz. Inclusive, las fotografías adjuntadas en formato PDF por la parte solicitante en su pedido cautelar, no resultan idóneas para acreditar que dicha construcción pertenece efectivamente al terreno objeto del presente proceso.

2.1 Ahora bien, el hecho de que los elementos incorporados a la causa no resulten, en el estado actual del proceso, suficientes para tener por acreditada con el grado de verosimilitud exigible la procedencia de la prohibición de innovar solicitada, no impide analizar si corresponde adoptar una tutela cautelar de menor intensidad que resulte adecuada a las circunstancias del caso.

En este sentido, el art. 278 del CPCCT reconoce expresamente al Tribunal amplias facultades en materia cautelar, debiéndose apreciar y ponderar la idoneidad, necesidad y proporcionalidad de la medida requerida, otorgando al Juzgador la facultad, incluso, de disponer una menos rigurosa que la solicitada cuando la estime suficiente para resguardar provisionalmente el derecho invocado. Tal previsión responde a la naturaleza instrumental de las medidas cautelares y permite adecuar la tutela preventiva a las particularidades que presenta el caso concreto, evitando imponer restricciones de mayor intensidad que aquellas que aparecen justificadas por los elementos actualmente incorporados a la causa.

Desde esta perspectiva, considero que la prohibición de innovar pretendida importa, en las actuales circunstancias, una restricción que excede la tutela que puede justificarse con los elementos hasta aquí aportados. Sin embargo, ello no obsta a disponer una medida de menor intensidad, como la

anotación preventiva de litis, que permite exteriorizar registralmente la existencia del presente proceso.

En consecuencia, en ejercicio de las facultades conferidas por el art. 278 inc. 1 del CPCCT, corresponde adecuar la tutela cautelar pretendida y disponer, en sustitución de la prohibición de innovar solicitada, la anotación preventiva de litis respecto del inmueble objeto de autos, por estimarla, al menos en este estado del proceso, suficiente, idónea y proporcional para la protección provisional de los derechos invocados.

Finalmente, cabe señalar que lo aquí decidido no causa estado. Ello así, no sólo por la propia naturaleza provisoria y mutable de las medidas cautelares, sino también porque el art. 278 inc. 3 del CPCCT faculta expresamente al Tribunal a disponer, de oficio o a petición de parte, su modificación, sustitución o cese.

En consecuencia, la medida podrá ser nuevamente examinada si durante el curso del proceso se incorporan nuevos elementos de convicción o se modifican las circunstancias actualmente ponderadas, pudiendo adoptarse, de corresponder, una tutela cautelar distinta o de mayor intensidad.

Dicho esto, atento a que la anotación preventiva de la Litis (art. 303 CPCCT) procede en aquellos procesos que versen sobre la constitución, modificación o extinción de derechos reales y cuyos resultados pueden originar la modificación de una inscripción en el Registro de la Propiedad, supuesto presente en la causa, entiendo que con esta cautelar se cumple la finalidad del instituto y, con el dictado de la misma, se logra el objeto de la publicidad de la existencia del proceso, consiguiéndose el recaudo de proteger el derecho esgrimido hasta el dictado de la sentencia.

Por ello y previa caución juratoria por parte del peticionante,

R E S U E L V O

I. ORDENAR de acuerdo a las consideraciones precedentemente efectuadas la Anotación Preventiva de la Litis. En consecuencia, decretese la anotación preventiva de la Litis sobre el inmueble ubicado en Calle San Martín S/N Barrio Jorrat de la Localidad de San Pablo – Tucumán, identificado como con Matrícula F-06236, Padrón N.º 75035, Matrícula Catastral N.º 15074/39, Nomenclatura Catastral: Circ. II, Secc. D, Manz./Lam. 20, Parc. 319, Subparc. 000. A sus efectos líbrese oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia autorizándose al letrado Javier Ernesto Schedan (MP N.º 8464) a suscribir la correspondiente rogatoria.

II. PREVIAMENTE, preste caución juratoria de ley.

HAGASE SABER

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 26/08/2026

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>.