Expediente: **330/25-I1**
Carátula: **GONÇALVES SUSANA MARIA ANTONIETA C/ LOPEZ LUIS RICARDO Y OTROS S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVILES**
Fecha Depósito: **01/09/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27230156951 - LOPEZ, Ricardo Joaquin-DEMANDADO
27230156951 - LOPEZ, JAVIER GUILLERMO-DEMANDADO
90000000000 - LOPEZ, LUIS RICARDO-DEMANDADO
27230156951 - LOPEZ, LUIS ALBERTO-DEMANDADO
20172700986 - GONÇALVES, Susana Maria Antonieta-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 330/25-I1

H20901844299

JUICIO: GONÇALVES SUSANA MARIA ANTONIETA c/ LOPEZ LUIS RICARDO Y OTROS s/ CONTRATO ORDINARIO. EXPTE. N°: 330/25-I1.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

R E G I S T R A D O

AÑO 2026

CONCEPCION, 27 de agosto de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el planteo formulado por la parte demandada en los presentes autos, y

CONSIDERANDO:

1) En fecha 28/07/2026 se presentan los Sres. López Luis Alberto, López Ricardo Joaquín, López Javier Guillermo, demandados en autos, con el patrocinio de la Dra. Colomba Nasca.

En este contexto, solicitan autorización judicial para proceder a la venta del inmueble sito en Nasiff Estefano 186. Asimismo, solicitan el levantamiento de la medida cautelar de prohibición de innovar que pesa sobre el bien, o en su defecto su modificación, a fin de posibilitar la concreción de la operación de venta, SOBRE LA PARTE QUE PERTENECEA LA FAMILIA LOPEZ, sin afectar los derechos GONCLAVES SUSANAMARIA ANTONIA.

Refieren que de común acuerdo entre los tres hermanos, con el consentimiento de su padre, se resolvió promover la venta del inmueble, por constituir la solución más adecuada para preservar su

valor y evitar que continúe generando gastos que las partes no se encuentran en condiciones de afrontar.

Manifiestan que la petición se formula sin desconocer ni afectar los derechos que pudieran corresponder a quienes invocan o detentan derechos posesorios en el marco de estas actuaciones.

Agregan que el adquirente del inmueble se subrogará en la posición jurídica del vendedor y quedará sujeto al estado material y jurídico del bien, integrándose, de corresponder, al presente proceso en los términos que se disponga.

Afirman que la constitución de un usufructo vitalicio no impide la ejecución de los derechos inherentes a la nuda propiedad, con las limitaciones derivadas del derecho del usufructuario. Por lo tanto, la venta de la nuda propiedad del inmueble es jurídicamente viable, respetando plenamente el derecho del tercero.

Alegan que los demandados tienen un interés legítimo y urgente en proceder a la venta de la nuda propiedad del inmueble. La prohibición de no innovar, en su alcance actual, está impidiendo la concreción de esta operación, afectando el derecho de disposición de los herederos.

Consideran que la venta de la nuda propiedad, con la debida salvaguarda de los derechos de la Sra. GONCALVES SUSANA MARIA ANTONIA, no constituye una "innovación" que altere el statu quo que la medida cautelar busca proteger en relación con la posesión y goce del bien.

Sostienen que la medida cautelar podría resultar excesiva o desproporcionada si su finalidad es impedir la disposición de la nuda propiedad, la cual, como se ha dicho, es un derecho distinto al de la poseedora y cuya venta no afecta el uso y goce de la porción.

Destacan que el Sr. Ricardo Luis López, padre de los herederos, presta conformidad para que se proceda a la venta del inmueble.

Asimismo solicitan que en caso de autorizarse la venta, se designe como administrador al Sr. Luis Alberto López para la formalización de los trámites correspondientes.

Por ello solicitan que se disponga el levantamiento o la modificación de la medida cautelar de prohibición de no innovar que pesa sobre el inmueble, a fin de permitir la concreción de la venta, previa caución que se estime suficiente. Se autorice a Luis Alberto López a suscribir la escritura traslativa de dominio.

2) Corrido el traslado de ley, en fecha 07/08/2026 contesta el Dr. Carlos Alberto Guiñazú, en representación de la parte actora. De este modo, la parte actora solicita el rechazo del pedido de levantamiento de la medida cautelar, con expresa imposición de costas.

Sostiene que, conforme lo previsto por el art. 276 del CPCyC, las medidas cautelares subsisten mientras perduren las circunstancias que motivaron su dictado y que, en el caso, no se ha acreditado el cese de tales presupuestos.

Señala que permanecen inalteradas tanto la verosimilitud del derecho invocado por la actora a obtener la escrituración y subdivisión del inmueble, como su pretensión de reconocimiento del uso de los espacios comunes, por lo que la situación económica alegada por los herederos demandados no constituye un motivo legal suficiente para disponer el levantamiento de la cautelar.

Asimismo, respecto a la venta del inmueble manifiesta que el ingreso de un tercero adquirente podría tornar ilusorio el cumplimiento de las obligaciones de hacer reclamadas en autos, particularmente aquellas vinculadas con la confección del plano de propiedad horizontal, el

reconocimiento del pasillo común y la posterior escrituración.

Afirma que los demandados, en su carácter de sucesores de los obligados originarios, no pueden liberarse de dichas prestaciones mediante la enajenación del bien litigioso, y que el levantamiento de la medida cautelar colocaría a la actora en una situación de indefensión frente a un eventual adquirente que desconociera tales derechos.

Agrega que resulta incorrecta la afirmación de la demandada respecto a que un eventual comprador podría incorporarse sin dificultades al proceso, toda vez que, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 38 del CPCyC, la intervención del adquirente como parte principal requiere la conformidad de la contraparte, la cual no se encuentra obligada a aceptar la sustitución de sus deudores originarios por un tercero.

Finalmente, expresa que la actora no pretende obstaculizar la disposición del inmueble por parte de los demandados y manifiesta su voluntad conciliadora, indicando que, de existir un interesado en adquirir el bien, podría arribarse a una solución transaccional siempre que el tercero asuma formalmente, en la escritura traslativa de dominio, las obligaciones reclamadas en la demanda, consistentes en la confección del plano de mensura y subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal, el reconocimiento del espacio común de circulación y la posterior escrituración de la fracción correspondiente a la actora.

En consecuencia, solicita que se tenga por contestado el traslado, se rechace el pedido de levantamiento de la medida cautelar y se impongan las costas a la parte demandada.

3) A fin de resolver lo solicitado por la parte demandada, corresponde destacar que estamos en ante un proceso que tiene por objeto el cumplimiento de obligaciones derivadas de un contrato, consistentes en la confección del plano de mensura y subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal, el reconocimiento de determinados espacios comunes y la posterior escrituración de la fracción que la actora afirma haber adquirido.

En resguardo de tales pretensiones, mediante resolución de fecha 30/07/2025 se dispuso una medida cautelar de prohibición de innovar respecto del inmueble objeto de litis, con la finalidad de preservar el estado jurídico existente al momento de su dictado y evitar que durante la sustanciación del proceso se produzcan modificaciones susceptibles de dificultar o tornar ineficaz el eventual cumplimiento de la sentencia definitiva.

En este contexto cabe destacar que el artículo 276 del CPCyC establece que las medidas cautelares subsistirán mientras perduren las circunstancias que motivaron su concesión, pudiendo disponer su levantamiento únicamente cuando aquellas hubieran cesado o cuando sobrevengan circunstancias que tornen innecesaria o desproporcionada su subsistencia.

En el caso de autos, los demandados no han acreditado la desaparición de los presupuestos que justificaron el dictado de la medida cautelar. Por el contrario, continúa pendiente de resolución la determinación de los derechos que cada una de las partes invoca sobre el inmueble y las obligaciones cuya ejecución reclama la actora.

En consecuencia, la verosimilitud del derecho y la necesidad de preservar la eficacia práctica de una eventual sentencia favorable continúan configurándose del mismo modo que al momento del dictado de la cautelar.

No obstante ello, la cuestión sometida a decisión no se limita estrictamente al levantamiento de la medida, sino que involucra la posibilidad de compatibilizar la tutela cautelar otorgada a la actora con el ejercicio de las facultades de disposición que corresponden a los demandados respecto de los

derechos hereditarios que invocan sobre el inmueble.

Sin embargo, la medida cautelar fue dispuesta precisamente para impedir modificaciones en la situación jurídica del bien que pudieran dificultar la ejecución de una eventual sentencia favorable a la actora.

La incorporación de un tercero adquirente durante la tramitación del proceso podría introducir nuevos sujetos e intereses en la relación jurídica controvertida, generando dificultades adicionales para la concreción de las obligaciones reclamadas, particularmente aquellas vinculadas a la confección del plano de propiedad horizontal, la determinación de espacios comunes y el otorgamiento de la correspondiente escritura traslativa de dominio.

A ello se suma que la propia parte actora ha manifestado no oponerse en forma absoluta a una eventual transferencia, siempre que se asegure adecuadamente la continuidad y exigibilidad de las obligaciones cuya satisfacción persigue en este proceso. Tal circunstancia revela que el conflicto no radica en la posibilidad de una enajenación, sino en la ausencia de garantías suficientes que permitan concluir que dicha operación no afectará la eficacia de la tutela judicial pretendida.

En consecuencia, considero que no se encuentran reunidos los extremos necesarios para disponer el levantamiento de la medida cautelar de prohibición de innovar oportunamente dispuesta, toda vez que subsisten las razones que justificaron su dictado.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el pedido de levantamiento o modificación de la medida cautelar formulado por la parte demandada.

4) Respecto a las costas deben imponerse a la parte demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota consagrado por el art. 61 del CPCyC.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

1) NO HACER LUGAR AL LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA DE NO INNOVAR, conforme lo considerado.

2) COSTAS: imponer las costas procesales a la parte demandada.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 31/08/2026

Certificado digital:
CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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