

Expediente: 4214/17

Carátula: GARCIA MASCOFF ANA ALEJANDRA C/ LENCINA SERRANO DANIEL Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 29/08/2024 - 00:00

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

27178610088 - GARCIA MASCOFF, ANA ALEJANDRA DEL V.-ACTOR/A

90000000000 - ALBORNOZ, SILVIA MARCELA-DEMANDADO/A

20248301199 - TOLEDO, JOSE BENITO-TERCERO

20321329021 - LENCINA SERRANO, DANIEL FELIX-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común de la Xla Nominación

ACTUACIONES N°: 4214/17



H102325115391

San Miguel de Tucumán, agosto de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “GARCIA MASCOFF ANA ALEJANDRA c/ LENCINA SERRANO DANIEL Y OTRA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. n° 4214/17 – Ingreso: 20/12/2017), y;

CONSIDERANDO

1. Antecedentes. En presentación de fecha 12/08/2024, la parte actora Sra. Ana Alejandra del Valle Garcia Mascoff, junto al patrocinio letrado de la Dra. Patricia Garcia Mascoff, a fin de conservar el estado de derecho del bien objeto de la litis, solicita se dicte prohibición de innovar respecto del inmueble sito en Monte Bello, San Pedro de Colalao, Departamento Trancas e inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán bajo la Matricula Registral N°: X-05436, Nomenclatura Catastral, Circunscripción I°, Sección C, Mza. 117, Parcela 84 F, Padrón N°99033, Mat. Catastral N° 29490/204.

Relata que a través de distintos procesos judiciales realizados en sede penal llegó a tener en forma provisoria la posesión del inmueble objeto de la litis, hasta que el demandado Daniel Félix Lencina Serrano, aprovechándose del conocimiento del lugar y de que ella no se encontraba permanentemente en el mismo, ingresó cortando los alambrados que circunscriben el predio, realizando desmonte, trazado de calles, colocación de casillas y manifiesta que sigue ocupándolo al día de la fecha.

Acompaña abundante prueba documental que acreditarían los hechos invocados, y que serían de público conocimiento ya que refiere que ha intervenido la Comuna de San Pedro de Colalao, poniendo carteles de clausura al loteo que se encuentra realizando el demandado.

Advierte que esto demuestra el alto grado de litigiosidad entre las partes, lo que le otorga verosimilitud al derecho invocado por la accionante, argumentando que la voluminosa

documentación que se encuentra agregada en autos, acreditaría debidamente la existencia de la posesión a su favor y su vigencia, al menos en la calidad requerida para el dictado de la medida cautelar. Agrega que el peligro en la demora, surge de los actos turbatorios realizados por el demandado Daniel Félix Lencina Serrano, que tienen por finalidad despojarla de la posesión real y efectiva de esas tierras, y que la medida de anotación de litis, debidamente inscrita en el Registro Inmobiliario, resulta insuficiente para prevenir la cadena de juicios, que en el mejor de los casos, culminará con una urbanización abandonada y las tierras inutilizadas para siempre.

Sostiene que las tierras puestas a la venta son las que se encuentran en su posesión, lo que refiere acreditar con copia de plano de la urbanización que adjuntó oportunamente.

Indica que los actos turbatorios ocurridos recientemente, especialmente el ocurrido en fecha 27/12/2023, el plano de la urbanización que se pretende levantar y la existencia de la guardia policial en el lugar, son demostrativos del peligro en la demora.

Manifiesta que su objetivo es que vuelva a imperar la situación de hecho y de derecho existente al momento de la demanda y, para ello, entiende que la única medida adecuada es la medida de prohibición de innovar, cuya única virtud es mantener la integridad del objeto de la litis para que, al momento de la sentencia, ésta pueda ser útil y no una simple declaración de deseos.

Cita jurisprudencia y doctrina que entiende aplicable al caso. Adjunta documentación que acreditarían su pretensión.

Por último, hace referencia que al momento que el demandado ingresó al predio con personal armado, rompiendo el alambrado, abriendo caminos para tener ingreso al mismo, lo hizo violando sentencias a su favor (prohibición de innovar y restitución firme de las tierras) y una prohibición de turbación y acercamiento por violencia de género, dictadas en fechas 07/06/2023 y 30/06/2023, por la Unidad Fiscal de Decisión Temprana y por la Unidad Fiscal Proteccional en Violencia Familiar y de Género, respectivamente -cfr. documentación que adjunta en su presentación.

Por proveído del 21/08/2024, pasan los autos a despacho para resolver la medida peticionada.

2. Prohibición de Innovar. De forma preliminar, considero pertinente efectuar apreciaciones acerca de la medida cautelar de prohibición de innovar.

Cabe recordar que las medidas cautelares tienden a impedir que el derecho cuyo reconocimiento o actuación se pretende obtener a través de un proceso, pierda su virtualidad o eficacia durante el tiempo que transcurre entre la iniciación de ese proceso y el pronunciamiento de la sentencia definitiva. En este orden de ideas puede decirse que las medidas cautelares o precautorias se establecen para asegurar los bienes y/o las personas involucradas en la litis, y para mantener, o en algunos casos alterar, los estados de hecho y de derecho vigentes, de modo que el pronunciamiento de la sentencia definitiva () pueda resultar de cumplimiento posible (cfr. Palacio, Lino Enrique, “Manual de Derecho Procesal Civil”, 10ª ed., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1993, T. II, página 316).

El art. 305 del CPCCT establece que “a pedido de parte o de oficio, el juez 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”, debiendo a tales efectos acreditarse los extremos previstos por el el art. 280 del CPCCT, en cuanto exige al solicitante de cualquier medida cautelar “acreditar sumariamente la verosimilitud del derecho a asegurar y el peligro de lesión o frustración por la demora del proceso (...)”.

En efecto, para que una medida cautelar sea viable deben cumplimentarse dos requisitos de admisibilidad: la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora o urgencia de la medida. El

recaudo de verosimilitud en el derecho del requirente, como su nombre lo indica, no implica certeza, sino una probabilidad que lleve a suponer a primera vista (*prima facie*) la existencia de un derecho garantizado legalmente y un interés jurídico que justifique el dictado de la medida cautelar de que se trate. A su turno, el peligro en la demora, significa la posibilidad de que la tutela jurídica definitiva que el justiciable espera pueda frustrarse en los hechos por el transcurso del tiempo o incluso por la propia actitud de la parte accionada.

Esta medida cautelar, 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. Por ello, se explica en el principio de inalterabilidad de la cosa litigiosa y tiende a impedir que las partes innoven la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse la controversia, es decir que se propone asegurar el efecto de la sentencia, cuál es su retroactividad al tiempo de la demanda.

3. Análisis de la medida requerida.

3.a. Verosimilitud del derecho. Entrando a examinar la cuestión traída a decisión, en un análisis liminar efectuado dentro del margen de apreciación que impone el tipo de medida peticionada, y sin que ello implique anticipar una decisión definitiva sobre la pretensión de la actora, considero que el primero de estos requisitos, la verosimilitud del derecho, se configuraría "*prima facie*", en el estrecho marco cognoscitivo de esta instancia cautelar, con la voluminosa documentación aportada por la actora, en especial por las diversas causas penales en trámite, que pueden llegar a afectar o alterar la situación de hecho y de derecho que se pretende preservar mientras se sustancia el proceso principal.

Al respecto, señala la doctrina que "para la procedencia de una medida cautelar no se requiere un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida, sino tan sólo uno periférico o superficial, encaminado a obtener un pronunciamiento de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido; pero es necesario comprobar, al menos, la apariencia o verosimilitud de los hechos fundantes del derecho invocado por el actor, de forma tal que, de conformidad con un cálculo de probabilidades, sea factible prever que en la cuestión principal pueda declararse la certeza de ese derecho" (LEGUISAMON, Héctor, Derecho Procesal Civil, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, t. II, p. 543.).

3.b. Peligro en la demora. Toda medida cautelar se encuentra condicionada a la posibilidad de que, en caso de no adoptarse, sobrevenga un perjuicio o daño inminente que transformará en tardío el eventual reconocimiento del derecho invocado como fundamento de la pretensión.

Señala Podetti que "el interés procesal en las medidas cautelares no se funda en que el derecho sustancial no pueda ser actuado sino por la vía judicial, ni exige que ese derecho sea actual (puede tratarse de obligaciones no vencidas o condicionales), sino en que podría ser tarde para hacerlo efectivo cuando la justicia se pronunciara" (Podetti - Guerrero Leconte, Tratado de las medidas cautelares, p. 78).

Así, el peligro, aunque se admite su prueba *prima facie*, debe ser objetivo, es decir, no un simple temor del solicitante sino derivado de hechos que puedan ser apreciados, en sus posibles consecuencias, aún por terceros.

En relación al peligro en la demora, la urgencia surgiría del propio estado de autos, y de los actos turbatorios que habría realizado el demandado Lencina Serrano en el inmueble objeto de la litis, como la venta de lotes y la construcción de viviendas, así como también la existencia de diversas

causas penales y civiles en trámite, que advierten el alto grado de conflictividad suscitado entre distintas partes y que podrían ocasionar un perjuicio irreparable sobre los derechos invocados.

Es así que, el primer presupuesto analizado se complementa con los otros dos que exige la ley, tanto el peligro de frustración como la urgencia de la medida y, en el caso, estarían dados por la posibilidad de que los demandados alterasen la situación de hecho y de derecho del inmueble reclamado en la presente litis, lo cual generaría un perjuicio a la accionante, por lo que considero que la urgencia de la medida surge de la misma naturaleza de la acción incoada y la situación denunciada por la actora.

Por lo expuesto, encontrándose expresamente prevista la medida solicitada, acreditados los extremos necesarios para su procedencia, en los términos de los artículos 273, 305 y conc. del CPCCT, los antecedentes adjuntados y el fundamento legal invocado, me inclino prudencialmente al acogimiento de la cautelar peticionada.

3. Inspección Ocular. Mediante decreto de fecha 17/12/2018 se dispuso: *"I) Téngase presente lo informado, proceda la parte actora a la instalación del cartel indicativo en un lugar visible del inmueble objeto de esta litis. II) Líbrese mandamiento al Juez de Paz de San Pedro de Colalao, a los fines de que constate que el cartel indicativo se encuentra instalado en un lugar visible del inmueble objeto de esta litis, que el mismo sea de 2 mts de ancho por 1,5 mts de alto y que cuenta con las referencias acerca de la existencia del presente juicio, Juzgado y Secretaría intervinientes, carátula del juicio, datos catastrales de dicho inmueble, ubicación conforme acordada n°381/2016..."*

Conforme surge del expediente digital que tengo a la vista, dicha medida fue realizada por personal de la Comisaría de San Pedro de Colalao el día 20/12/2018, observándose el acta policial y dos fotografías del cartel indicador colocado - cfr. fojas 119/120-.

No obstante, atento a las manifestaciones vertidas por la parte actora sobre los diversos actos turbatorios que se estarían desplegando sobre el inmueble en litigio, considero oportuno ordenar la realización de una inspección ocular en el inmueble sito en Monte Bello, San Pedro de Colalao, Departamento Trancas e inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán bajo la Matrícula Registral N°: X-05436, Nomenclatura Catastral, Circunscripción I°, Sección C, Mza. 117, Parcela 84 F, Padrón N°99033, Mat. Catastral N° 29490/204.

Dicha inspección ocular tendrá por finalidad constatar si se encuentra instalado el cartel indicativo con las referencias del presente juicio, conforme lo ordenado en fecha 17/12/2018, debiendo acompañarse con fotografías del mismo.

4. Cuestión de Género. No escapa a esta Magistrada la cuestión de género introducida en la presente causa por la actora Ana Alejandra García Mascoff, conforme surge de la documentación aportada, y de las propias manifestaciones vertidas por la peticionante acerca de la violencia que ejercería contra su persona y contra la propiedad cuya usucapión detenta, el demandado Lencina Serrano, como así también otras personas armadas.

En este contexto, estimo prudente poner en conocimiento de la situación manifestada por la actora Ana Alejandra del Valle Garcia Mascoff, a la Oficina de Violencia Doméstica (O.V.D.) y a la Unidad Fiscal Proteccional en Violencia Familiar y de Género, a efectos de que tomen la debida intervención que por ley corresponda.

5. Contracautela. Previamente, preste la peticionante caución juratoria de ley.

6. Costas: atento a lo considerado y advirtiéndose que la cuestión carece de sustanciación, corresponde eximir de la aplicación de costas (Art. 61 inc. 1 CPCC).

Por ello,

RESUELVO

1. HACER LUGAR a la medida cautelar de **PROHIBICION DE INNOVAR** solicitada en fecha 12/08/2024 por la actora Ana Alejandra del Valle Garcia Mascoff, por lo considerado. En consecuencia, bajo la responsabilidad y previa caución juratoria de la peticionante, **ORDENO** a los co-demandados Daniel Félix Lencina Serrano y Silvia Marcela Albornoz, y/o a cualquier otra persona, que se **ABSTENGAN** de modificar el estado de derecho del inmueble objeto de ésta litis, sito en Monte Bello, San Pedro de Colalao, Departamento Trancas e inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán bajo la Matricula Registral N°: X-05436, Nomenclatura Catastral, Circunscripción I°, Sección C, Mza. 117, Parcela 84 F, Padrón N°99033, Mat. Catastral N° 29490/204, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo. A sus efectos notifíquese personalmente.

2. LÍBRESE OFICIO al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán a los fines de que tome razón de la medida ordenada en el punto 1. Se hace constar que se encuentra autorizada para su diligenciamiento la actora Ana Alejandra del Valle Garcia Mascoff, y/o a su letrada patrocinante Patricia Garcia Mascoff M.P. 3056 y/o quien esta indique.

3. LÍBRESE MANDAMIENTO al Juez de Paz de San Pedro de Colalao, a los fines de que realice una inspección ocular en el inmueble objeto de esta litis, sito en Monte Bello, San Pedro de Colalao, Departamento Trancas e inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán bajo la Matricula Registral N°: X-05436, Nomenclatura Catastral, Circunscripción I°, Sección C, Mza. 117, Parcela 84 F, Padrón N°99033, Mat. Catastral N° 29490/204., a los efectos de constatar si en el mismo se encuentra instalado el cartel indicativo con las referencias del presente juicio, conforme lo ordenado en fecha 17/12/2018, debiendo acompañarse con fotografías certificadas del mismo, las cuales deberán ser remitidas con el acta respectiva. Asimismo, y conforme Resolución N°46/13, hágase constar que la medida deberá realizarse con el auxilio de la fuerza pública a fin de garantizar la integridad física del personal judicial designado a tal efecto. A tal fin, líbrese oficio al Jefe de la Policía de Tucumán, a fin de que arbitre los medios necesarios. Se autoriza a diligenciar la medida a la actora Ana Alejandra del Valle Garcia Mascoff, y/o a su letrada patrocinante Patricia Garcia Mascoff M.P. 3056 y/o quien esta indique.

4. LÍBRESE OFICIO a la Oficina de Violencia Domestica (O.V.D.) y a la Unidad Fiscal Proteccional en Violencia Familiar y de Género, a fin de que tomen conocimiento de la situación manifestada por la actora Ana Alejandra del Valle Garcia Mascoff, a los efectos de la debida intervención que por ley corresponda.

HAGASE SABER MVF-4214/17

DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA XI° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 28/08/2024

Certificado digital:

CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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