



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

“MOHANDO, GERMAN PASCUAL Y OTRO c/ DAIAN, ALEJANDRO ELIAS Y OTRO s/MEDIDA PRECAUTORIA”
EXPEDIENTE COM N° 21221/2018 JC

Buenos Aires, 06 de diciembre de 2018.

Y Vistos:

1. Apelaron los actores la resolución de fs. 29/31 que desestimó las cautelares solicitadas, a saber: (i) embargo preventivo sobre el inmueble objeto del fideicomiso “Avda. Córdoba 5443, CABA” cuya fiduciaria sería Desarrollos de Inversiones Inmobiliarias SRL por la suma de \$1.080.000 e (ii) inhibición general de bienes del codemandado Alejandro Elías Daian, socio gerente de la fiduciaria.

Los fundamentos del recurso lucen expuestos en fs. 32/36.

2.a. Resulta cuanto menos dudoso que la expresión de agravios cumpla con los requerimientos que impone el ordenamiento procesal. En efecto, el contenido u objeto de la impugnación según la preceptiva del CPv.:265 se conforma a través del reproche preciso de los errores que contiene la resolución en crisis, sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. Crítica concreta y razonada aquí ausente y que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implica el estudio de los razonamientos del juzgador para demostrar las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (conf. Fenochietto, Carlos E., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, ed. Astrea, Buenos Aires, 2001, T. 2 págs. 98 y ss.).

Sin perjuicio de tal señalamiento, a fin de evitar una rigidez hermenéutica que comprometa en algún punto el derecho de defensa en

USO OFICIAL





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

juicio (CN: 18) se abordará al examen pertinente (conf. esta Sala, 24/06/2010, "Cots Roberto Jorge c/ La Caja de Seguros SA, s/ ordinario").

b. La petición cautelar constituye una actividad preventiva que, enmarcada en una objetiva posibilidad de frustración, riesgo o estado de peligro y a partir de la base de un razonable orden de probabilidades acerca de la existencia del derecho que invoca el peticionante, anticipa los efectos de la decisión de fondo, ordenando la conservación o mantenimiento del estado de cosas existente o, a veces, la innovación del mismo según sea la naturaleza de los hechos sometidos a juzgamiento (cfr. De Lázzari, Eduardo, Medidas cautelares, Edit. Platense, 1997, T I, p. 6).

En pos de avanzar con la exposición, debe recordarse que todo pedido como el de la especie requiere del análisis inexcusable de la verosimilitud del derecho que asiste al pretensor en relación a la reclamación que formula en la acción de fondo, tanto como la ponderación de la congruencia entre ambos elementos.

Dicha última nota, típica del clásico instituto precautorio, refiere a la instrumentalidad: una vinculación accesorio con un proceso principal al cual sirve para garantizar la efectividad de su resultado (cfr. Carnelutti, citado por Palacio Lino E., Derecho Procesal Civil, ed. Abeledo Perrot, 1985, T VIII, pág 15). Esto significa que, en principio, su dictado solo puede concebirse en tanto exista juicio pendiente donde se discuta el derecho que se ha querido asegurar, pues de lo contrario constituiría una arbitrariedad (cfr. esta Sala, 25/4/10, "SA Lito Gonella e Hijo ICIFI c/Bisa Seguros Reaseguros SA y otros s/medida precautoria s/incidente de apelación"; íd. Sala A, 24/4/07, "Imágenes Diagnósticas y Tratamiento Médico SA c/Tomografía Computada de Bs. As. SA s/med. precautoria").

USO OFICIAL





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

3. Pues bien, el relato efectuado por los demandantes, examinado con arreglo a la documentación reservada en el sobre allegado en fs. 45 y dentro del marco de provisionalidad con sujeción al cual es aprehensible toda petición de estas características (arg. 202 CPCC) conlleva a concluir en el mismo sentido que el grado.

En efecto, los actores reputan intempestivo, ilícito e improcedente el reclamo dinerario formulado por la fiduciaria a su parte y aseveran que aquello les provocó la frustración de la operación de venta *-rectius:* cesión- de la unidad funcional n° 104, cuya reserva habían suscripto mediante el Contrato de Adhesión al Fideicomiso de fs. 46/50.

A su vez, de la correspondencia epistolar surge que la fiduciaria justificó el reclamo adicional de U\$S10.500 por ajustes conforme al índice de la Cámara Argentina de la Construcción y diferencias de superficie (v. fs. 113), postura que los accionantes enfáticamente rechazan (fs. 114).

En este escenario, queda fuera de toda duda que la acreditación probatoria constituye el pilar inexorable para tornar operativa eventualmente la responsabilidad que aquí se persigue.

Desde esta visión, la complejidad de análisis de una situación como la descripta y la necesaria profundidad que demanda el examen de la problemática contractual impiden, en este marco de apreciación restringido y meramente periférico, efectuar valoraciones sólo a instancias del relato sesgado de los actores y sobre la base de la magra prueba documental hoy existente. En esta orientación, el tratamiento serio de la controversia planteada exige un despliegue probatorio que es ajeno e impropio a la estructura de los procesos cautelares (cfr. esta Sala, 14/4/2011, "L.P., H.M. c/Inmobiliaria SAICFIA SA y ot. s/medida precautoria" y doctrina Fallos 332:1600).

USO OFICIAL





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

En suma, como en este actual estado del trámite no existen elementos suficientes para tener configurados los presupuestos básicos del pedido cautelar, corresponderá mantener la decisión adoptada en la instancia de grado.

4. Por ello, se resuelve: confirmar el pronunciamiento apelado en lo que ha sido materia de agravio. Con costas al apelante vencido, con el alcance sentado en el precedente de esta Sala del 25/9/2014, “Zenobio, Marcela Alejandra s/pedido de quiebra por Delucchi Martín C. n° 31.445/2011.

Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado.

Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15).

Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 17 (art. 109 RJN).

Rafael F. Barreiro

Alejandra N. Tevez

María Florencia Estevarena
Secretaria de Cámara

