



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Sala "D" - Autos: "Tram Trade S.A. c/ JBA 3000 S.R.L. s/ Escrituración" (expte. n° 92.400/2018 – J. n° 107)

Buenos Aires, de julio de 2019.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I - Vienen las presentes actuaciones a este Tribunal en virtud de los siguientes recursos de apelación: a) el interpuesto a fojas 239 por la demandada contra la decisión de fojas 237/238 que desestimó el pedido de levantamiento de la medida cautelar decretada a fojas 59 vta., ampliada a fojas 65 y b) el interpuesto a fojas 245 por la demandada contra la imposición de costas decidida a fojas 244, apartado III, respecto la resolución de fojas 237/238.

Con el memorial obrante a fojas 248/250, se fundan los recursos. Su traslado, conferido a fojas 251, fue contestado a fojas 252/256. Solicita se revoque la decisión de grado por las razones allí expuestas, las que en honor a la brevedad corresponde remitirse.

II - Las medidas cautelares genéricamente consideradas son actos procesales del órgano jurisdiccional adoptados en el curso de un proceso o previamente a él a pedido de los interesados o de oficio para asegurar bienes o pruebas o mantener situaciones de hecho o para seguridad de personas o satisfacción de necesidades urgentes como un anticipo, que puede o no ser definitivo, de la garantía jurisdiccional de la defensa de las personas y de los bienes, y para hacer eficaces las sentencias de los jueces.

Constituyen el medio a través del cual la jurisdicción asegura el cumplimiento de resoluciones cuando, antes de incoarse el proceso o durante su curso, una de las partes demuestra que su derecho es verosímil y que el tiempo que demandará su sustanciación configura el peligro de que la decisión no pueda cumplirse como consecuencia de actos de disposición física o jurídica realizados por la otra parte.

Si bien el dictado de medidas cautelares no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, pesa sobre quien las solicita la carga de acreditar "prima facie" la existencia de la verosimilitud del derecho invocado y el peligro irreparable en la demora, ya que resulta exigible que se evidencien fehacientemente las razones que la justifican.

Los referidos presupuestos de admisibilidad deben hallarse siempre reunidos, sin perjuicio de que en su



ponderación por el órgano jurisdiccional jueguen ciertas relaciones entre sí y, por lo tanto, cuanto mayor sea la verosimilitud del derecho invocado menor rigor debe observarse en la apreciación del peligro en la demora; la verosimilitud del derecho puede valorarse con menor estrictez cuando es palmario y evidente el peligro en la demora.

No obstante, la verosimilitud del derecho es el primer requisito que debe tenerse en consideración. Si éste no se cumple, ya no es necesario analizar la existencia de peligro en la demora porque por más que se demuestre la realidad del riesgo inmediato de perder el derecho que se intenta cautelar, la medida precautoria no puede ordenarse si previamente no se acredita, al menos en grado de “apariencia”, que se ha vulnerado el derecho del requirente.

Sentado ello, cabe señalar que si bien el boleto de compraventa obrante a fojas 6/11 que constituye la base de la demanda se encuentra reconocido, lo cierto es que evaluados las posiciones asumidas por ambas partes en los escritos constitutivos de la acción que dan cuenta las presentaciones de fojas 49/58 y fojas 200/219 y lo que surge de los escritos de fojas 225/230, fojas 248/250 y fojas 252/256, el Tribunal entiende que en la especie no se encuentran reunidos por el momento los requisitos necesarios para decretar el embargo dispuesto a fojas 59 apartado VII, ampliado a fojas 65, por lo que será modificado por una anotación de litis.

Sucede que la falta de suscripción del “Anexo” al que se hace referencia en la cláusula segunda del boleto de compraventa, como las diferentes posiciones asumidas por las partes en cuanto al pago o no del precio venta del inmueble cuya escrituración se persigue, como la limitación impuesta a los compradores en la cláusula décimo tercera del instrumento en cuestión, no permiten tener por acreditado el “*fomus bonis iuris*” para acceder a la traba del embargo.

Sin perjuicio de ello y en uso de las facultades conferidas por el artículo 204 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el Tribunal considera que a fin de resguardar el derecho del actor y permitir que la demandada pueda continuar con los trámites necesarios para la conformación del reglamento de copropiedad, corresponderá decretar la anotación de la presente litis (conf. artículo 229, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

III – Atendiendo a la particularidad de la cuestión a estudio y la forma en que se decide, las costas de ambas instancias devengadas por la presente incidencia se imponen en el orden causado (conf. artículo 68, último párrafo,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Por los fundamentos expuestos, **SE**
RESUELVE: Admitir las quejas que da cuenta el memorial de fojas 248/250, en consecuencia, se modifica la decisión de fojas 237/238 y fojas 244 apartado III, disponiéndose en reemplazo de los embargos decretados a fojas 59 apartado VII, ampliado a fojas 65, la anotación de litis sobre el bien sito en la calle Alberti 3002/3006, Matrícula FRE-5-2381 de esta Ciudad de Buenos Aires, librándose al efecto el respectivo oficio al Registro de la Propiedad Inmueble. Regístrese, protocolícese y notifíquese a los domicilios electrónicos constituidos en el Sistema de Administración de Usuarios (SAU). La presente será remitida al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación. Resoluciones n° 296/18 y 1369/18. La doctora Liliana E. Abreut de Begher no interviene por hallarse en uso de licencia.

11
Víctor Fernando Liberman

10
Patricia Barbieri

