



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

5274/2019

CAO, JORGE ROBERTO c/ ZAPALOWSKI, MARIA BEATRIZ
s/COBRO DE SUMAS DE DINERO

Buenos Aires, 16 de septiembre de 2019.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la resolución de fs. 109/vta., en tanto establece como medida cautelar la anotación de litis sobre el inmueble sito en Avda. Rivadavia 3356, piso 8º, unidad funcional 55, de esta Ciudad, se alza la parte demandada a fs. 120, por los agravios que esboza en el memorial de fs. 124/128. Corrido traslado no fue contestado por su contraria.

II. En ajustada síntesis, cabe apuntar que la apelante critica la cautela fijada por entender que la anotación de litis no es procedente en este proceso en el que se reclama una suma de dinero y no una modificación en el registro de la propiedad respecto a la situación de un inmueble (ver fs. 125).

III. En primer lugar, cabe señalar que las medidas cautelares se caracterizan por la función preventiva que cumplen frente al daño temido. Así, a través de ellas se tiende a impedir que el derecho cuyo reconocimiento se pretende obtener, pierda su eficacia durante el tiempo que transcurra entre la iniciación del proceso y el pronunciamiento de la sentencia definitiva.

Pues bien, sentado lo precedentemente expuesto, es de destacar que la anotación de litis es una medida cautelar con limitados alcances. En efecto, nótese que no impide la enajenación del bien en



cuestión, sino que solo tiende a dar publicidad a la existencia de un proceso referido a aquel, a fin de que los terceros que adquieran un derecho real sobre él, no puedan ampararse con posterioridad en la presunción de buena fe.

Al respecto, tiene dicho la jurisprudencia que este tipo de precautoria asegura a quien la obtiene que el tercero que se disponga a contratar con el afectado por aquella, tenga conocimiento de la existencia del pleito que puede conducir a la modificación de la inscripción en el registro inmobiliario, lo cual va a impedir a ese tercero invocar la presunción de buena fe a los efectos de la ley sustancial (CNCiv., Sala B, 10/8/78, ED, 80-639).

Su campo de aplicación es, pues, propia de los procesos en que se discute la existencia de un derecho real, de tal modo que aclare publicitariamente la existencia de un litigio sobre el bien instrumentado (Morello-Sosa Berizonce-Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov.de Bs.As.y de la Nación-Comentados y anotados, Tomo II-C, p. 944).

Ahora bien, de analizar la cautela fijada en la resolución en crisis, a la luz de los principios contenidos en la ley adjetiva y teniendo en cuenta que por la presente acción se persigue el cobro de una suma dineraria que, si bien encuentra su causa fuente en el incumplimiento de un convenio de reserva para la compra del inmueble motivo de cautela, ciertamente excede la finalidad dispuesta por el art. 229 del Código Procesal para este tipo de medidas, toda vez que el caso de autos no se trata de un litigio que pueda tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el Registro de la Propiedad.

IV. En mérito a las consideraciones expuestas, el Tribunal RESUELVE: Revocar la resolución de fs. 109/vta., sin





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

perjuicio de que se reconsidere el planteo formulado a fs. 56/vta. de darse los presupuestos dispuestos por el art. 209 del Código Procesal. Con costas dealzada por su orden en razón de no haber mediado oposición (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Gabriela M. Sclarici

Beatriz A. Verón

Patricia Barbieri

