



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

57144/2022

SILBERMAN, ALEJANDRO JORGE c/ GCDI S.A. s/CONSIGNACION

Buenos Aires, 31 de marzo de 2023.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1º) La parte demandada apeló la [resolución](#) del 1/9/2022 mediante la cual se admitió el embargo preventivo solicitado por el actor.

Para así decidir, el primer magistrado ponderó que la presente demanda fue promovida por consignación, entrega de posesión, escrituración, daños y perjuicios y, en subsidio, indemnización por un valor equivalente al precio de mercado de las unidades comprometidas.

Conforme a la documentación acompañada (boleto de compraventa con firmas certificadas), y en función de las pretensiones esgrimidas, consideró acreditada la verosimilitud en el derecho, por lo que en los términos del art. 211 del CPCCN, ordenó el embargo preventivo, previa caución real que fijó en la suma de veinte mil dólares (USD 20.000) atento al monto de la compra del inmueble (local comercial).

Posteriormente, frente al pedido de sustitución de la contracautela realizado por el demandante, ordenó el embargo preventivo sobre la suma de pesos TRECE MILLONES QUINIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA (\$13.527.520,00) consignada por el actor y dispuso su inversión a plazo fijo renovable cada 30 días ([res. 24/10/2022](#))

El [memorial](#) de la demandada fue [respondido](#) por el actor. La apelante adujo que no se encuentran reunidos los extremos para el dictado de la cautelar.

2º) Como se expuso, la parte actora se presentó y consignó la suma que dijo adeudar por saldo de precio de la compraventa realizada con la empresa demandada. Reclamó el cumplimiento de contrato y daños y perjuicios. Entre sus pretensiones, acumuló la entrega de la posesión del inmueble adquirido según el boleto de compraventa con firmas certificadas que acompañó y el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.



Con sustento en los hechos descriptos en el escrito inicial y la documentación que adjuntó, el accionante requirió el embargo preventivo del inmueble sito en la calle Perú y Bolívar (entre Brasil y Av.Caseros), afectado sobre las matrículas 3-1331 y 03-2392. La medida fue admitida por el juez de grado. Notificado el demandado conforme los términos del art.198 CPCCN, apeló la decisión.

En el caso, se advierte que el recurrente se limitó a disentir con la decisión adoptada por el magistrado de grado al reiterar situaciones narradas en la contestación de demanda.

En este sentido, no puede soslayarse que en supuestos como el presente, donde se solicita el embargo del mismo bien cuya escrituración fundada en un boleto de compraventa se pretende, el art.211 del Código Procesal atenuó los presupuestos comunes a toda medida cautelar. Así, la verosimilitud estará dada por la simple autenticación del instrumento por cualquier medio, sin importar inclusive las imputaciones de incumplimiento, ni será necesario justificar el peligro en la demora. Esta evidente atenuación de los presupuestos de toda cautelar, devienen de tener en cuenta las características especiales de la compraventa inmobiliaria y en procura de proteger a la parte que suele ser la más débil económicamente en la contratación [1]

La certificación de firmas impresa en el boleto de compraventa agregado en el expediente ([ver](#)), alcanza para llenar el recaudo referido y acreditar la verosimilitud frente a un pedido de embargo preventivo en los términos del art. 211 del Código Procesal. De allí que el embargo preventivo dispuesto por el magistrado de la anterior instancia resulta ajustado a derecho.

3°) Por lo demás, toda vez que el inmueble no se encuentra aún subdividido -demora que sería, en su caso, imputable a la embargada conforme a los plazos de entrega comprometidos en el boleto- la traba de la medida sobre las matrículas sobre las que se asienta el edificio resulta procedente, sin perjuicio de que, una vez realizada la subdivisión deberá limitarse la medida a la unidad funcional que es objeto de autos [2].

4°) En cuanto a lo alegado en relación a la sustitución de la contracautela, toda vez que no fue apelada la resolución del 24/10/2022, los agravios no deben ser admitidos.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

Por ello, el Tribunal **RESUELVE**: Confirmar la resolución del 1/9/2022, con costas de laalzada a la apelante vencida (art. 68 CPCCN).

Regístrese, notifíquese a las partes y, oportunamente, devuélvase al juzgado de origen.

GUILLERMO D. GONZÁLEZ ZURRO

MARÍA ISABEL BENAVENTE CARLOS A. CALVO COSTA

[1] Esta Sala, expte.54369/2018 del 25/6/2019, con cita de de Lazzari, *Medidas cautelares*, ed. LEP, La Plata, 1995, t. 1, pág. 272 y ss.

[2] En igual sentido, esta Sala, fallo citado.

