



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

74054/2021

GALLO, BELEN ESTEFANIA c/ PEZZUTTI, RAUL ALBERTO
s/RESCISION DE CONTRATO

Buenos Aires, 23 de junio de 2023.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. La parte actora interpuso [recursos de reposición y apelación en subsidio](#) contra el pronunciamiento del [24 de abril de 2023](#), por el que la jueza de primera instancia desestimó la [medida cautelar](#) solicitada por ella.

Mediante resolución del [17 de mayo](#), se rechazó el primero de los remedios y se concedió el restante, teniéndolo por fundado en la presentación del [2 de ese mes](#), de la que no se ordenó sustanciación.

II. Es sabido que la finalidad del proceso cautelar consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia que debe recaer en un proceso y que la fundabilidad de la pretensión que constituye su objeto no depende de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en el proceso principal, sino de un análisis de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido.

Ello es lo que permite que el tribunal se expida sin necesidad de efectuar un estudio acabado de las distintas circunstancias que rodean toda relación jurídica. De lo contrario, si estuviese obligado a extenderse en consideraciones al respecto, peligraría la carga que pesa sobre él de no prejuzgar, es decir de no emitir una opinión o decisión anticipada -a favor de cualquiera de las partes- sobre la cuestión sometida a su jurisdicción. En ese marco es que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que se presenta el *fumus boni iuris* -comprobación de apariencia o verosimilitud del derecho invocado por la actora- exigible a una decisión precautoria (Fallos: 314:711).

III. En la evaluación del caso, cabe tener presente que la peticionaria persigue (ver [aquí](#) y [aquí](#)) la rescisión del [contrato](#)





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

(ver página 14 del pdf), en los términos plasmados en la cláusula quinta inciso b), que reza “*Considerar rescindida la operación y resuelta en todos sus efectos de pleno derecho y sin necesidad de interpelación o notificación alguna, quedando en tal caso en poder de la VENDEDORA, en el supuesto de ser la incumplidora sea la COMPRADORA, el cien por ciento de las sumas recibidas hasta ese momento(...)*”.

De ahí que este tribunal considera que ninguno de los argumentos formulados en la expresión de agravios resulta suficiente para modificar el temperamento asumido por la jueza para denegar el embargo preventivo solicitado respecto de un bien inmueble de titularidad del demandado, en el marco de esta pretensión que versa -se insiste- sobre rescisión de contrato.

En ese sentido, las quejas de la actora hacen referencia a que mediante la medida requerida intenta proteger su inmueble y de esta manera el dinero que el demandado no pagó, pese a estar en uso y goce del bien desde hace más de tres años, sin haber integrado la totalidad del dinero pactado en el boleto de compraventa; a su vez, indica que se encuentra probado en el expediente que desde el momento de la entrega del bien el demandado comenzó con comportamientos esquivos, dilatorios y evasivos para no cumplir con el acuerdo suscripto entre ambos, que continúa hasta la fecha.

Ahora bien, tales cuestiones exceden el marco de la rescisión contractual perseguida en estas actuaciones, dado que lo manifestado para fundar el recurso remite más a un juicio por los daños y perjuicios padecidos por incumplimiento contractual, que a la opción tomada por la peticionaria que recae en la rescisión.

Por lo demás, tal como se indica en la resolución apelada, en la especie no se reclama por la escrituración del inmueble, razón por la cual la cuestión tampoco queda inmersa en las previsiones del artículo 211 del Código Procesal.

Bajo tal óptica, si se tiene en cuenta que en la presente el objeto se centra en retener las sumas percibidas y lograr el reintegro del bien, no se advierte que nada de lo dicho redunde en la





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

verosimilitud del derecho requerida para un supuesto como el aquí perseguido, dado que lo que se pretende resguardar a través de la medida obedece a cuestiones ajenas al objeto de la presente y ello resta a la configuración de tal requisito.

Por otra parte, cabe anticipar la misma conclusión respecto del peligro en la demora. La sola mención a la dificultad en la notificación de la demanda o la reticencia del demandado, no conduce a la producción de tal presupuesto, cuando -en su caso- reposa sobre la interesada articular las peticiones tendientes a determinar el domicilio y las modalidades que resulten necesarias a fin de cumplir con tal cometido que se encuentran contenidas en el derecho adjetivo.

De esta manera, no existe una crítica concreta y razonada de los aspectos que fueron motivo de la decisión, dado que las quejas discurren sobre cuestiones ajenas a la pretensión invocada por la actora, para insertarse en planteos que escapan a la rescisión contractual aquí perseguida.

IV. Por lo dicho, **SE RESUELVE:** desestimar el recurso de apelación interpuesto contra la resolución del 24 de abril de 2023 -mantenida el 17 de mayo de 2023-, con costas de alzada por su orden dado que no ha mediado intervención de la contraria (artículos 68 segundo párrafo y 69 del Código Procesal)

La vocalía número 27 se encuentra vacante.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA MARIANA GUIADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ
JUECES DE CÁMARA

