



Poder Judicial de la Nación  
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial  
SALA D

21157/2015/CA1 IPEXCOM S.A. C/ FIDEICOMISO HOLMBERG  
1966 Y OTROS S/ MEDIDA PRECAUTORIA.

Buenos Aires, 6 de octubre de 2015.

1. La actora apeló la resolución de fs. 103/107 que rechazó la medida cautelar orientada a trabar embargo sobre el inmueble sito en la calle Holmberg 1966/1970 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (fs. 108).

Los fundamentos del recurso fueron expuestos en fs. 148/156.

2. El examen de la proposición recursiva vinculada con la petición cautelar obliga a tener que reseñar que, según constancias anexadas a la causa, con fecha 13.11.13 la sociedad actora -Ipexcom S.A.- y la demandada -Fideicomiso Holmberg N°1966- celebraron un “contrato de construcción” con relación al edificio de departamentos ubicado en la calle Holmberg 1966/1970, entre las calles Mariscal Sucre y Esteban Echeverría de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (v. instrumento copiado en fs. 32/43).

La recurrente adujo que demanda a un fideicomiso oportunamente conformado según ley 24.441, cuyos fiduciarios son Santiago Miguens, Fiduciaria Urbana S.A., Barq S.R.L. y Lamip S.R.L. Le imputa diversos incumplimientos contractuales y la falta de pago de ciertas deudas impositivas y conceptos que estaban a su cargo.

Frente a ello, solicitó se trabe embargo preventivo sobre el referido inmueble -objeto del contrato de construcción que vinculara a las partes- a los fines de garantizar el cumplimiento de la eventual condena que habría de imponerse en la acción de fondo que, según denunció, consistirá una demanda por incumplimiento contractual. A tal fin, señaló que la verosimilitud de su posición se extrae del relato de los hechos efectuado y de la documentación acompañada.

3. Ahora bien, cuando –como en el caso y a diferencia de otros supuestos previstos por la normativa ritual– la acción promovida se encuentra fundada en un contrato bilateral, para solicitar y obtener el embargo preventivo mencionado en el art. 209 incs. 2º y 3º del Código Procesal el interesado debe reunir los siguientes extremos: (i) justificación de la existencia de un contrato en la forma allí explicitada, y (ii) acreditación sumaria del cumplimiento del contrato por su parte, mediante cualquier medio de prueba, salvo que se ofreciese cumplirlo o que su obligación fuese a plazo (conf. Arazi R., *Medidas Cautelares*, Buenos Aires, 1997, pág. 56; esta Sala, 27.11.14, “Emaco S.A. c/ Fideicomiso Inmobiliario Q Plaza Vicente López s/ medida precautoria”).

Vale aclarar, por otra parte, que es ampliamente sabido que la configuración formal de esos recaudos no habilita *per se* el otorgamiento inmediato de lo pretendido, en tanto es menester, además, la concurrencia de los presupuestos comunes a toda medida cautelar: la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y, en su caso, la contracautela (conf. Gozáni, Osvaldo, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado*, tomo 1, segunda edición, Buenos Aires, 2006, pág. 606; esta Sala, 1.11.13, “Grupo Alever S.A. c/ Semcor S.A. s/ medida precautoria”).

Sobre tales premisas, la Sala juzga que la decisión de grado no admite reproche.

Ello es así, pues de los antecedentes obrantes en la causa se desprende que la referida justificación no ha sido plenamente satisfecha, a poco que se

advierte que no se ha logrado acreditar *prima facie* el debido cumplimiento de las prestaciones a cargo de la peticionaria, circunstancia que desdibuja la verosimilitud del derecho invocado.

En efecto, es que -tal como fuera destacado por la juez *a quo* en el veredicto en crisis- el intercambio epistolar del que dan cuenta las constancias obrantes en fs. 63/66 trasunta la existencia de un conflicto entre las partes y evidencia la recíproca imputación de incumplimientos de las obligaciones oportunamente asumida por los contratantes. Basta con remitirse a la lectura de la carta documento copiada en fs. 65 para comprobar las variadas imputaciones que la emplazada le endilga a la quejosa, a quien hace responsable por los perjuicios ocasionados y que derivarían de diversos incumplimientos en que habría incurrido la accionante.

Ante ese particular escenario, esto es, de controversia respecto del cumplimiento de la prestación a cargo de la peticionaria, se aprecia que las declaraciones testimoniales obrantes en fs. 3/11 no poseen la contundencia necesaria como para justificar su postura.

En síntesis, el análisis conjunto e integrado de los elementos acompañados por la peticionaria, efectuado con las limitaciones propias de este estadio embrionario del proceso, conducen a concluir que los hechos en que se intenta sustentar la pretensión cautelar en cuestión no surge con suficiente grado de nitidez como para dar curso al embargo de que se trata.

Es que la complejidad de la cuestión en debate requiere el aporte y producción de diversos medios probatorios para desentrañar el escenario de confronate que luce prístinamente descrito en el *ut supra* mencionado intercambio epistolar.

Frente a ello, y dejando debidamente en claro que el presente veredicto no implica adelantar juicio o parecer alguno sobre la procedencia de la acción de fondo, y que tampoco constituye óbice para que la Sala analice nuevamente

el caso si circunstancias posteriores así lo aconsejan, corresponde desestimar la apelación *sub examine*.

4. Por lo expuesto, se **RESUELVE**:

Rechazar el recurso de fs. 108.

Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13).

Devuélvase sin más trámite, confiándose al magistrado de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (cpr 36: 1º) y las notificaciones pertinentes. **Es copia fiel de fs. 163/164.**

**Gerardo G. Vassallo**

**Pablo D. Heredia**

**Juan José Dieuzeide**

**Horacio Piatti**

**Prosecretario Letrado**