



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

22214/2012

Incidente Nº1 - ACTOR: DESARROLLO DEL CENTRO S.A.
DEMANDADO: CASTRILLI DANIEL OSCAR Y OTRO s/ ART.
250 C.P.C. - INCIDENTE CIVIL.

Buenos Aires, 12 de mayo de 2016.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Por resolución de fs.5/6, el Sr. Juez “a quo” desestima el pedido de embargo preventivo y de inhibición general de bienes introducido por la sociedad accionante, decretando la medida cautelar de anotación de litis sobre las unidades funcionales del inmueble motivo del boleto de compraventa por cuyo incumplimiento acciona la actora.

Disconforme con ello, se alzan los demandados reconvinentes, por los agravios que esgrimen en el cap.III de la pieza de fs.13/26, los que fueron replicados a fs.33/35 por la adversaria.

Reprochan los apelantes que el magistrado de grado haya decretado la medida cautelar en cuestión sin que la accionante lo solicitara, excediendo los límites pretendidos por la actora. Critica, además, que se haya dispuesto su traba, cuando no se verifica la concurrencia de los requisitos esenciales para su concesión, aseverando falaces las alegaciones que formulara la actora respecto de su derecho a recuperar un bien respecto del cual nunca se le entregó la posesión, ni se le ha transmitido el dominio.

II. En lo que concierne a la cuestión traída a conocimiento, a tenor del alcance de las quejas levantadas por la apelante, se impone señalar en primer término que el órgano jurisdiccional tiene facultades para disponer la medida cautelar que mejor se adecue al derecho que se intenta proteger. Así, en uso del poder cautelar que la ley adjetiva otorga a la jurisdicción para proteger con éste arbitrio la situación de hecho provisional, los magistrados se encuentran autorizados a





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

decretar otra medida distinta de la peticionada o limitarla, atendiendo a la importancia del derecho a tutelar (art. 204, Cód. Procesal) (*conf. esta Sala "J", in re, "S. J.A. c/D. B. M. C. s/Simulación", R.550.399, del 24/04/2010*).

De tal forma, cuando el anterior sentenciante ha entendido que la medida de anotación de litis dispuesta, salvaguarda adecuadamente el derecho que eventualmente, y a la espera de lo que en definitiva se resuelva en los autos principales, pueda corresponder a la actora, deben desatenderse los agravios que sostienen una suerte de decisión "extra petita", al decretar una medida cautelar distinta a las solicitadas por la accionante.

En efecto, al respecto se ha sostenido que el órgano jurisdiccional tiene facultades como para disponer la medida cautelar que mejor se adecue al derecho que se intenta proteger, encontrándose autorizado a decretar otra distinta de la peticionada o a limitarla, atendiendo a la importancia del derecho a tutelar (*CNCiv., Sala K, "Pérez Domínguez, Ana M. c/Tagliaferro, Jorge A. y otro", 05/04/2002, LL.2002-E, 605; íd. Sala L, "V. de W. M. c/W, J. V. s/nulidad de acto jurídico" 10/11/93; íd. Sala A, "Devita, María C. c/Cohen, Salomón", 1998/11/09, LL.2000-A,549 (42.260-S); CNFed.Cont.Adm., Sala IV, "Adidas Argentina S.A. y otro", 1998/11/24, LL.1999-E, 925 (41.952-S)*).

III. Sentado ello, como es menester destacar que la anotación de la litis autorizada por el artículo 229 del Código Procesal tiene por objeto asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes inmuebles o muebles registrables, frente a la eventualidad de que las sentencias que en ellos recaigan puedan de ser opuestas a terceros adquirentes del bien litigioso o a cuyo favor se constituya un derecho real sobre éste (*conf. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", t.VIII, p.237 y ssgtes*). Y aun cuando es cierto que para su dictado es menester verificar la concurrencia de los recaudos genéricos de viabilidad de toda medida cautelar, por sus alcances limitados y //





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

efectos menos graves que los producen otras medidas precautorias – vgr. el embargo– la apreciación de esos extremos debe realizarse con menor rigurosidad o estrictez.

Así, frente a toda pretensión que pudiere tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el registro correspondiente, se trate de acción real o personal, la cautela por excelencia es la anotación de litis, pues 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 establecida como regla general en el artículo 1919 del Código Civil y Comercial, si el pretensor triunfara en este pleito.

Como puede apreciarse, no cabe duda que su objetivo reside en mantener una lógica igualdad jurídica de las partes en el proceso sobre los bienes en litigio, a la vez que favorece la más justa realización del derecho. En suma, su campo de aplicación es 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 (*conf. 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, pág.944*).

IV. En el contexto explicitado, cuando la medida cuestionada, al tener como único objeto darle publicidad al conflicto, no vedándole entonces al titular registral la disposición de los bienes, no exige para su dictado una tan rigurosa apreciación de los recaudos de admisibilidad –*fumus bonis iuris* y *periculum in mora*–, hallamos sustento suficiente para su procedencia formal. Es que, a criterio del tribunal, los elementos de juicio acompañados al proceso alcanzan





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

para configurar el mínimo de apariencia del derecho invocado que es indispensable para dictar la medida, más aún de estar a la naturaleza de la pretensión de la accionante y la de la contrademanda deducida por los apelantes, y de ponderar los elementos que surgen del boleto de compraventa que los vincula, que ha sido reconocido por los demandados, así como la cancelación –a la firma del boleto– de la primera de las cuotas en que se pactó el pago del precio, y la posterior cancelación de la cuota que venció el día 21 de noviembre de 2011.

Asimismo, es dable referir que el peligro en la demora se encuentra configurado, pues frente a una eventual nueva transmisión del inmueble sin que el subadquirente esté advertido de la existencia del proceso, podría quedar perjudicado –en definitiva– el resultado de una eventual sentencia favorable a la pretensión de la accionante.

Desde esta perspectiva, frente a la valoración de los elementos de juicio incorporados al proceso, dentro de las limitaciones de la “sumario cognitio” propias del proceso cautelar, hemos de desatender las quejas traídas por los apelantes, sin que ello importe adelantar opinión sobre la eventual validez de los elementos, que analizados para ponderar la medida de resguardo, serán objeto de valoración al momento de dictar sentencia que reconozca o no, la posible legitimidad de la pretensión de fondo.

En mérito a estas consideraciones, se RESUELVE: Confirmar la resolución apelada, en todo cuanto decide y fuera materia de agravio. Con costas a los apelantes vencidos (art.69, Cód. Procesal).

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

