000338/2025

Comodoro Rivadavia, trece de junio de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<Persona 2> c/ <Persona 4> S.R.L. s/ MEDIDA CAUTELAR" Expte. N° 338/2025** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. n° 139/2025) por haber la actora interpuesto recurso de apelación (ID 1867043) contra la sentencia interlocutoria N° 57/2025 de fecha 01 de abril de 2025.

I. La sentencia impugnada rechaza la cautelar por considerar que el derecho alegado no encuadra dentro del supuesto previsto por el art. 211 inc 3 CPr.

Para así resolver el juez *aquo* determinó que no se acreditó la verosimilitud del derecho debido a que, según la documentación, <Persona 2> informó la finalización de la platea en abril de 2022, lo que evidenciaría un incumplimiento del plazo original de 30 días establecido en el contrato de septiembre de 2017. Además, destacó la ausencia de argumentos que justifiquen que una sentencia favorable en el futuro sería de muy difícil o imposible cumplimiento.

II. Agravios.

El recurrente en su memorial ID 1878510, sostiene que cumple con los requisitos previstos por la norma del art. 211 inc. 3 CPr.

Se agravia la parte actora, <Persona 2>, porque el juez a quo se basó en una afirmación sin fundamento, ignorando pruebas presentadas que demuestran la existencia de la obligación de <Persona 5> SRL y el cumplimiento de las propias obligaciones del recurrente,

incluyendo un contrato con firma certificada ante Escribano Público, recibos de pago por más del 35% del valor de la vivienda, pagos de cupones de cuotas del saldo, e intimación de entrega de la vivienda prefabricada, lo cual, para la parte recurrente según sostiene es suficiente para acreditar la verosimilitud del derecho. Asimismo, señala que la conducta prolongada de la demandada al seguir emitiendo cupones de pago por cinco años, a pesar de los plazos contractuales iniciales (cláusula 4ta.), evidencia una modificación tácita de lo pactado, y que la decisión judicial no consideró el marco de protección al consumidor que rige la relación. Por lo que solicita se haga lugar al recurso y se admita la medida cautelar de embargo preventivo.

III. Antecedentes.

La actora promueve medida cautelar de embargo preventivo contra el demandado en los términos del art. 211 inc 3 CPr. por los motivos que expresa.

Relata el actor que suscribió un "Contrato de fabricación de construcción en seco" de una vivienda prefabricada con la firma <Persona 5> S.R.L. (CUIT 30-71480962-4) representada por el Sr. <Persona 3> (<DNI 1>) en fecha 25/09/2017, el que acompaña como documentación. Acompaña recibos y otros comprobantes de pago respecto de su obligación.

Que por carta documento de fecha 13/04/2022 comunicó a la demandada la finalización de la construcción de la platea e intimó a que en el término de 30 días instale la vivienda en la ciudad de Puerto Madryn (en <Lugar 1> entre <Lugar 3> y <Lugar 4> – <Persona 6> <Lugar 2>). Que fue rechazada por la demandada por CD, aduciendo que se adeuda un

saldo contractual, niega que corresponda el plazo de entrega en 30 días, que la comunicación de la finalización de la platea es extemporáneo (luego de aproximadamente cuatro años y cinco meses de vencido el plazo convenido). Cuestión replicada por la actora y rechazada porque las cláusulas del contrato son predispuestas, niega la deuda, solicita se le otorguen los cupones de las cuotas para poder cumplirlas. Que producido este intercambio la parte demandada por CD rescinde el contrato celebrado el 25/09/2017.

Huelga destacar que el conflicto motivó la promoción por parte del actor del proceso principal que tramita en los autos: "<Persona 2> contra <Persona 4> SRL - Ley de defensa del consumidor", Expte. N° 115/2025 ante la OGUFC cuyas constancias se tienen a la vista, en el que obra la documentación aquí acompañada y por el que la parte actora demandó en el marco de las leyes de defensa del consumidor a la firma <Persona 5> SRL, porque se declare improcedente la rescisión del contrato formulado por la demandada y se declare la rescisión por su exclusiva culpa, además se la condene a restituir al actor el valor equivalente al 63% u otro, sobre el total del precio cancelado de una vivienda de similares características a la adquirida, y en subsidio restituya la suma abonada actualizada desde la fecha del contrato; todo ello más intereses, indemnización por daño moral, daño punitivo y demás accesorios. Trámite que se encuentra en curso la notificación del traslado de la demanda al demandado por cedula ley 22.172.

Que volviendo a la presente cautelar, el magistrado en fecha 01/04/2025 dicta la sentencia interlocutoria N° 57/2025 impugnada que rechaza la cautelar porque

considera que no cumple con los recaudos previstos por la norma del art. 211 inc 3 CPr.

IV. Tratamiento de los agravios. Solución.

Cabe recordar que la viabilidad del embargo preventivo, al igual que sucede generalmente con todas las medidas cautelares, habrá de ser evaluada con criterio amplio (confr.: CNCiv., sala "G", L.L. 1997-B803, 39.391-S), a fin de que no resulten inocuos los pronunciamientos que den término al litigio.

Al respecto se ha dicho que: "las medidas cautelares no exigen de los magistrados el examen de certeza sobre la existencia del hecho pretendido sino sólo su verosimilitud. Es más el juicio de verdad de esta materia se encuentra en oposición al mencionado instituto cautelar, que no es otra cosa que atender aquello que no excede el marco de lo hipotético, dentro de lo cual, asimismo, agota su virtualidad" (CS, Fallos 306:2060; ídem LL, 1985-B, 212).

En el marco procesal de que se trata -aplicación del art. 211, inc. 3ro. del Código de Procedimiento- se advierte que los elementos obrantes en la causa permiten determinar dentro de los lineamientos propios de las medidas cautelares, la presencia de circunstancias que hacen a su viabilidad.

En efecto, se acompaña el instrumento que acredita la existencia del contrato y certificación de firmas, surgiendo también del intercambio epistolar entre las partes que se encontraba en vigencia hasta la rescisión unilateral de la demandada que fuera rechazado por la peticionante.

Que de ello se acredita en principio el cumplimiento de las prestaciones a cargo de la actora

(recibos de pago y comprobantes de pago de los cupones, construcción de la platea).

Que en lo referido a la elaboración de la platea aunque objetada *prima facie* por el demandado por considerarla extemporánea, tampoco existe comunicación anterior desvirtuándola en ese sentido, ya sea intimando a su construcción ni otro intercambio anterior en ese sentido siendo congruente con el relato de la actora que <Persona 5> SRL siguió emitiendo cupones de pago del saldo hasta que se le exigió el cumplimiento, recordándose que el marco tuitivo de defensa del consumidor en materia de contratos de consumo implica una interpretación en el sentido más favorable para el consumidor (art. 1095 CCyCN) y que a su vez, el accionante en la causa principal también alega la nulidad de cláusulas abusivas del contrato.

Así en lo que hace al análisis de la acreditación de la verosimilitud en el derecho, este requisito común a todas las medidas cautelares adquiere algunos ribetes propios en el supuesto de derechos de consumidores y usuarios, como resulta ser el actor, porque su protección viene impuesta por el art. 42 de la CN. Luego la Ley 24240 establece en su art. 3° un típico supuesto en el que se establece una presunción en favor de una de las partes (consumidor) a interpretar la ley en caso de duda, lo que debe ser tenido en cuenta al apreciar la existencia de este requisito. El principio in dubio pro consumidor es una manda imperativa que no puede ser desoída por el juez, porque se trata de una disposición de orden público, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 65 de la ley (conforme cita “Medidas Cautelares” Dir.

Claudio Kiper T.II pág 464 “Medidas cautelares y derecho del consumidor” aut. Paula M. Cicchino).

En idéntico sentido la jurisprudencia ha expresado: “…Cualquiera sean las disposiciones legales que afecten a los consumidores, habrán de ser interpretadas en la forma que más favorezcan a éstos, lo cual puede implicar en algunos casos que los jueces deban cambiar los criterios de aplicación que rigieron hasta ahora para normas dictadas con anterioridad al art. 42, Constitución Nacional. El art. 3, Ley 24240 de Defensa del Consumidor (con las modificaciones introducidas por Ley 26361), dispone que "en caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la más favorable al consumidor", lo cual importa privilegiar, como en tantos otros campos del Derecho, a la parte más débil de la relación” (cita Cám. Fed. Apel., Salta; 10/11/2010; Rubinzal Online; 378/2010 RC J 16796/10).

También surge de las constancias arribadas el incumplimiento contractual del demandado de instalar la vivienda adquirida en la ciudad de Puerto Madryn y demás constancias de autos que permiten apreciar con el grado de verosimilitud propio de las cautelares, el derecho en el que se funda la medida solicitada.

En el caso de autos, la documental acompañada refleja la relación jurídica existente entre las partes en forma tal que posibilita la protección cautelar, aunque el derecho no sea todavía cierto y consolidado sino tal sólo probable o incipiente pues la presunción que emana de los instrumentos adunados digitalmente constituyen, bajo el prisma del derecho de defensa del consumidor, sustento adecuado para atento el carácter

provisional y precario de las medidas cautelares, acceder a la petición inicial, toda vez que a la actora basta demostrar en grado de apariencia, la existencia del contrato y el cumplimiento del mismo de su lado, sin tener que acreditar en modo alguno el incumplimiento del demandado (v. sent. Int. N° 68/97, N° 72/2001, n° 220/2012, entre otras de ésta Cámara).

Al respecto cabe señalar que: si la solicitud de embargo preventivo se sustenta en un contrato bilateral, cuya potencial concreción se encuentra en principio demostrada con la acreditación de la prestación a cargo de la actora y la realización de pagos parciales del deudor (art. 211, inc. 3ro., Cód. Proc.), resulta inoperante exigir la acreditación del peligro en la demora, pues existe una presunción en tal sentido derivada de la sola circunstancia del tiempo más o menos prolongado que insumir el pleito. (Cfme. CNCiv., Sala B, 9-6-87, ED 126-284, Jurisprudencia temática procesal, Medidas Cautelares, Eduardo Terrasa,
p.107).

Por las razones dadas, corresponde hacer lugar al recurso de apelación de la actora (ID 1867043) y revocar la resolución de grado. En la instancia de grado se deberá dictar la medida cautelar requerida previa caución de la peticionante y demás recaudos de ley.

V. Las costas del proceso, se imponen por su orden. Los honorarios profesionales se regulan teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, etapa, tareas cumplidas y éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5, 6, 13, 26 y 32 de la Ley XIII N° 4, modif. N° 15).

Por ello, la Sala N° 2 Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Hacer lugar al recurso de la actora por ID 1867043 y revocar la sentencia interlocutoria N° 57/2025 de fecha 01 de abril de 2025 en cuanto fuera materia de recurso.

2) Disponer en la instancia de grado de dicte la medida cautelar solicitada previa caución del peticionante y demás recaudos de ley.

3) Imponer las costas por su orden. Regular los honorarios por esta instancia al letrado de la actora, <Persona 1>, en el veinticinco (25%) de los que le correspondan por su actuación en primera instancia en la presente causa, más el IVA si correspondiere.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 399 DEL AÑO 2025

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS