Comodoro Rivadavia, once de junio de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<Persona 4> y OTRO c/ <Persona 9> S.R.L. y OTROS s/ MEDIDA CAUTELAR – Embargo Preventivo"**, **Expte. N° 349/2025**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial, Secretaría N° 1 (Expte. N° 150/2025), por haber interpuesto la parte actora el día 13 de abril de 2025 (ID 1872206) recurso de reposición con apelación en subsidio contra la resolución del día 9 de abril de 2025 que desestima in límine la medida cautelar peticionada por la actora por pieza ID 1858368.

I. La recurrente se agravia (ID 1872206) porque considera que se encuentra cumplidos los requisitos de verosimilitud del derecho y peligro en la demora conforme lo exige el art. 197 del CPr.

Sobre el primer requisito sostiene que ha sido claramente demostrado y no fue valorado adecuadamente. Argumenta que el derecho invocado surge de manera inequívoca de los contratos de compraventa celebrados con <Persona 10> SRL en 2016, 2017 y 2021. En ellos, la vendedora se comprometió a construir y entregar dos departamentos y dos cocheras y que su parte ha cumplido con los pagos. Dice que los elementos que considera para acreditarla son: contratos de compraventa propiamente dichos, comprobantes de pago correspondientes a dos departamentos y dos cocheras, la falta total de entrega de los bienes y el estado actual presunto de abandono de la obra y ocupación ilegal de esta. Afirma que la incomparecencia de los demandados a las audiencias de Defensa del Consumidor, es indicio de su falta de voluntad para resolver la situación. Y que el abandono

de la obra estaría comprobado desde finales del año 2023, sin que se haya brindado información o justificado la paralización de la construcción.

Enfatiza que la vendedora percibió los fondos y nunca entregó los bienes, lo que configura un evidente y actual incumplimiento contractual. Este conjunto de circunstancias, según la actora, establece la verosimilitud del derecho de manera contundente, y la resolución la omitió o desestimó indebidamente.

También objeta la resolución en lo que respecta al peligro en la demora, argumentando que este ha sido fehacientemente probado y la resolución no lo valoró correctamente. Dice que hay riesgo inminente de que una sentencia favorable resulte de imposible ejecución si no se aseguran los bienes desde ahora. La actora sostiene que el peligro en la demora, exigido por el Artículo 197 del CPCCCh, se configura por las siguientes circunstancias el presunto abandono de la obra, el estado de la construcción el que dice ha permanecido en una etapa inicial durante más de tres años, o empeorado, y demuestra la inactividad e incumplimiento.

Agrega que el socio gerente de <Persona 11> S.R.L., <Persona 3>, abandonó la obra y cambió su domicilio a otra, sin dar explicación ni informar sobre los motivos de la supuesta paralización de la construcción. La resolución, al expresar que este cambio de domicilio no implica fraude, omite valorar el contexto completo de la maniobra fraudulenta desplegada por la sociedad, conducta de incumplimiento de los demandados, quienes no comparecen ni ofrecen alternativas de solución, agravándose la situación.

Afirma la inexistencia de bienes sobre los cuales trabar embargo ejecutivo es un factor crítico, pues indica que las unidades funcionales nunca fueron terminadas, y solo existe la estructura de hormigón del edificio; subraya que el peligro en la demora no requiere certeza, sino una posibilidad razonable de que el derecho se frustre si no se actúa de manera urgente. Cita jurisprudencia local ("<Persona 12> c/ <Persona 2> y otro S/ Sumarisimo" Expte n°10050, año 2020) que ha declarado el obrar fraudulento de <Persona 10> SRL y ha extendido la responsabilidad personal y solidaria a sus socios, <Persona 3> y <Persona 1>, por haber "dilapidado" los fondos destinados a la construcción.

En ese sentido, la actora afirma que la presunción de insolvencia de los demandados es clara, lo que, según el Artículo 211 inciso 3° del CPCCCh, autoriza expresamente el embargo preventivo. La resolución, al no reconocer o desestimar estos elementos, estaría pasando por alto un riesgo evidente y probado para la efectividad de una futura sentencia.

Le agravia la resolución por no reconocer o limitar la responsabilidad de los demandados, quienes considera que deben responder de forma plena y solidaria, omite o subestima que <Persona 1> y <Persona 3>, en su carácter de socios gerentes de <Persona 10> SRL, son personalmente responsables por el accionar de la sociedad. Sostiene que existen indicios suficientes de manejo irregular y disposición indebida de los fondos recibidos de los compradores (incluidos los actores), lo cual configura un obrar fraudulento. Conforme a la Ley General de Sociedades (Arts. 157 a 160), los socios

gerentes responden cuando comprometen a la sociedad por incumplir sus deberes de administración, información y manejo de fondos de terceros, situación que se ha demostrado en este caso.

Respecto de la codemandada <Persona 6>, argumenta que, como propietaria del terreno donde se desarrolló el proyecto y al permitir su uso para la comercialización de unidades nunca entregadas, es un eslabón esencial en la cadena de comercialización. Por lo tanto, debe responder solidariamente en los términos del Artículo 40 de la Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240). Dice que negar esta responsabilidad, según la actora, es contraria a los principios de protección al consumidor y de la finalidad de dicha normativa.

II. Que la resolución cuestionada dice que los Sres. <Persona 4> y <Persona 5> habían solicitado un embargo preventivo por USD 263.802,39 (capital abonado y convertido) y $ 26.102.750 (daño moral y punitivo más intereses presupuestados) contra: <Persona 10> SRL (persona jurídica con la que se celebró el contrato bilateral) <Persona 3>, <Persona 1> y <Persona 6>. Fundamentaron su pedido en el artículo 211, inciso 3°, de la Ley XIII N° 5, alegando la verosimilitud de su derecho y el peligro en la demora debido a: La incomparecencia de la sociedad demandada ante la Oficina de Defensa del Consumidor. El presunto cambio de domicilio del socio gerente. La falta de comunicación por parte de la sociedad y una supuesta ocupación ilegal.

El juez aquo desestimó en fecha 9/4/2025 la medida cautelar (ID 1858368) basándose en que los elementos verosimilitud en el derecho y peligro en la demora para

el dictado de la medida cautelar de embargo preventivo no se hallan reunidos, pues las circunstancias presentadas por los solicitantes (incomparecencia de la sociedad ante la ODC, cambio de domicilio del socio gerente, falta de comunicación y presunta ocupación ilegal), son circunstancias ajenas o extrañas que de por sí no encuadran con los requisitos del artículo invocado para justificar el dictado de la medida y que no se han suministrado otros elementos que permitan predicar la imposibilidad de cumplimiento de una sentencia favorable.

En síntesis, la solicitud de embargo preventivo fue denegada por falta de justificación adecuada y elementos probatorios suficientes que respaldaran la necesidad de la medida cautelar.

Que la parte actora promovió el juicio principal en los autos: "<Persona 4> contra <Persona 3> - Sumarísimo", Expte. N° 127/2025 cuyas constancias digitales se tienen a la vista. En ella promovió demanda y solicitó los demandados sean condenados a finalizar la construcción de las unidades funcionales (departamentos <Lugar 4>) y dos cocheras (<Lugar 5> en el subsuelo) en el edificio "<Lugar 3>- <Lugar 1>" (<Lugar 2>, Comodoro Rivadavia), adquiridas mediante contratos del 2/12/2016, 4/04/2017 y 14/7/2021. Asimismo peticionó se fije un plazo prudencial para la finalización, posterior entrega material y escrituración de dichas unidades a estrenar.

Y subsidiariamente, ante la imposibilidad de cumplimiento contractual, la designación de un interventor judicial o la creación de un fideicomiso para finalizar la construcción de un edificio y así

poder tomar posesión de sus departamentos, pidiendo también la condena a los demandados para que entreguen los fondos necesarios. Adicionalmente, exigen un cronograma detallado y trimestral de la obra, multas diarias por el atraso de $250 según lo pactado en los contratos, una indemnización por daño punitivo de $15 millones, daño moral por $10 millones debido a la frustración y espera prolongada, más compensación por la privación de uso y locación de los inmuebles por 28 meses, capitalización de intereses y la desafectación del régimen de bien de familia del inmueble.

III. Precisado así los antecedentes fácticos de la cuestión traída a resolver, recordamos que es requisito de procedencia de las medidas cautelares la acreditación de la verosimilitud del derecho invocado y el peligro en la demora. Respecto del primer recaudo, se sostiene que para admitir la pretensión, la comprobación debe ser en forma tal que de conformidad con un cálculo de probabilidades, sea factible prever que en el proceso principal pueda declararse la certeza de ese derecho. No se trata de exigir una prueba concluyente, pero sí un mínimo de mero acreditamiento (Palacio L: "Derecho Procesal Civil, T VIII p. 33 n° 1223).

El peligro en la demora, a su vez, ha sido identificado con el interés jurídico que la justifica para disipar un temor de daño inminente; y la contracautela, con la caución que asegura a la otra parte el resarcimiento de los eventuales daños irrogados por la medida indebidamente peticionada (Martínez Botos: Medidas Cautelares, p. 55 y ss Universidad 1990).

En el caso bajo análisis la actora fundó la procedencia del embargo preventivo en el art. 211 inc.

3°, es decir la existencia de un contrato bilateral – compraventa de departamentos a construir- y pretende todas las cuestiones que ya fueron descriptas precedentemente.

En casos como el analizado, la medida procede no solo cuando se acredita la existencia del contrato y se prueba sumariamente el cumplimiento del mismo por parte del actor, salvo que ofreciere cumplirlo o que su obligación es a plazo, aún como dice el accionante que suspendió los pagos, sino también cuando concurren los presupuestos comunes a toda medida cautelar. Es decir, resulta procedente el embargo preventivo cuando existen elementos que, con las limitaciones propias de las cautelares contenidas en los requisitos básicos de admisibilidad, permiten formar idea, aunque sea aproximada, de la verosimilitud del derecho y peligro en la demora.

Dentro de este primer estadio preliminar y el limitado conocimiento de la medida cautelar, a la luz de los elementos aportados hasta el presente, no acreditó el recurrente el primer requisito exigido (verosimilitud del derecho), pues si bien demostró la existencia de los contratos, en base al cual los actores formulan su reclamo, se advierte que con la medida no pretende asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los demandados, sino otras cuestiones diferentes, que no han sido acreditadas en el estrecho margen de conocimiento que tienen las medidas cautelares.

Es que como bien señaló el juez de grado, los supuestos de daños y perjuicios ocasionados por terceros no intervinientes en el contrato original, cuestiones

que importan un marco más amplio de conocimiento, máxime cuando difiere notablemente lo que quiere asegurar la medida (posible cumplimiento del contrato, con una intervención judicial que organice un fideicomiso) está alejado de la acreditación de los elementos en que se funda la medida, pues requieren de un debate y prueba que no es propio en éste tipo de proceso.

A esto se añade que el recaudo del peligro en la demora no se advierte comprobado en la especie, cuanto menos en la medida que es susceptible de ser exigida en un proceso precautorio. Es que, aún cuando la finalidad sea asegurar el resultado del litigio, ello luce como una mera hipótesis conjetural, que no otorga sustento alguno, circunstancias que sellan la suerte adversa de su pretensión recursiva.

Por los fundamentos expuestos, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora el día 13 de abril de 2025 (ID 1872206) y confirmar la resolución fechada el 9 de abril de 2025.

IV. Las costas de ésta instancia, por el principio objetivo de la derrota, se imponen a la recurrente vencida (arts. 69 del CPr).

A los fines de la regulación de honorarios se tendrá en cuenta el doble carácter por el que actúa-a efectos de determinar los porcentuales previstos por los arts. 13 de la Ley XIII N° 4- el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada.

Por ello, la Sala N° 3 de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora el día 13 de abril de 2025 (ID 1872206) y confirmar la resolución fechada el 9 de abril de 2025.

2) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios profesionales de la letrada patrocinante del Sr. <Persona 5>, Dra. <Persona 4>, en el veinticinco (25%) por ciento, de los regulados por su actuación en la instancia de grado, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL Nro. 390 DEL AÑO 2025

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS