000529/2025

Comodoro Rivadavia, 27 de agosto de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<Persona 2> c/ INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S/ MEDIDA CAUTELAR" Expte N° 529/2025,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. N° 138/2025).

I. Llegan las presentes actuaciones a conocimiento de este Tribunal, por haber interpuesto la actora (ID1898696), recurso de apelación contra la resolución de fecha 24/04/25 que rechaza la medida cautelar peticionada.

En su memorial expresa que cuestionó la aplicación de intereses por mora e indicó que el Decreto 178/18 aplica un sistema de doble interés en contra de las normas de fondo, y que nada de ello se resolvió en la resolución recurrida, careciendo de fundamentación lo cual deriva en una decisión arbitraria. Manifiesta que planteó una situación límite desde lo social y familiar que afecta a su representada que no mereció consideración alguna.

II. De las constancias de la causa surge que el apoderado de la actora, promueve medida cautelar a efectos de que se suspenda la aplicación de intereses sobre el valor de la cuota ya ajustado por aplicación del sistema UVIS. Expone que resulta lesivo que para la liquidación de cada cuota se apliquen dos tasas de interés sobre un valor ya ajustado por el sistema UVis, considerando la existencia de un anatocismo. Sostiene que mora per se no habilita la aplicación de interés sobre intereses y menos aún sobre un valor que se ajusta mensualmente (UVIs), y solicitó que la cuota se ajuste solamente por el valor UVIs hasta tanto se logre otra forma de ajuste que equilibre el valor real del bien y la situación de los adjudicatarios en la realidad económica actual.

Explica que el valor UVIS mantiene ajustado el valor de la vivienda, a ello se le suma el 4% anual porque la mora hace perder un subsidio (art. 8 Decreto 178/18), y el 4% del art. 13 del mismo decreto. Considero procedente

la medida cautelar previa al inicio de la acción de fondo que permita determinar el valor real de una vivienda.

El 01/04/25 se requirió el informe del art. 4 de la Ley XIII N° 27 y se requirió a la parte actora que acredite dentro del plazo de cinco días y bajo apercibimiento de resolver con las constancias del expediente, que el importe debido a la demandada supera el 25% del ingreso familiar conforme el Decreto 178/2018. Requerimiento reiterado el 03/04/25.

Presentado el informe de mención, la medida fue rechazada. Para así decidir, consideró que “3) Toda vez que, más allá de cualquier otra consideración, no se encuentra acreditado que el importe de la cuota supere el 25% del ingreso familiar, no advierto que el derecho invocado resulte ser a primera vista verosímil (Decreto 178/2.018)”.

III. Cabe señalar que "la expresión de agravios debe ser una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencie su injusticia. Requiere así una articulación seria y fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, punto por punto, y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea" (Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce: "Cód. Proc. Civ. y

Com. Nac. y Prov. Bs. As.", T. III, art. 260, pág. 445).

De allí, que, si faltan esas argumentaciones, carece el tribunal de la Alzada de la materia indispensable para confrontar los argumentos del a-quo con los que, de contrario, aduce la parte que se considere afectada y ello, precisamente, constituye la función propia del

segundo grado jurisdiccional (Cfme. Cám. Nac. Civ., Sala A, 8-8-75, L.L. 1976, v. D, p. 668, sum. 2260).

Tales premisas, aplicadas a los antecedentes reseñados resultan suficientes para considerar desierto el recurso, nada dice respecto del incumplimiento de la manda judicial, limitándose a reiterar los fundamentos vertidos en la demanda, relativos al anatocismo que dice se aplica en la determinación de su cuota, derivado del decreto 178/2018. Dista de ser una crítica razonada y concreta de los fundamentos del fallo.

No obstante, cabe señalar que de las constancias acompañadas y del informe presentado por el IPVyDU, no surge la verosimilitud del derecho invocado.

Como sostiene la doctrina, si bien el dictado de medidas cautelares no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, pesa sobre quien las solicita la carga de acreditar "prima facie" la existencia de la verosimilitud del derecho invocado y el peligro irreparable en la demora, ya que resulta exigible que se evidencien fehacientemente las razones que las justifiquen.

Por ello, el juez tiene el deber de apreciar con suma prudencia si se encuentran reunidos los requisitos de verosimilitud del derecho y peligro en la demora, a fin de no causar un perjuicio innecesario a la contraria.

La actora ha peticionado la medida cautelar con fundamento en la imposibilidad de afrontar el pago de las cuotas mensuales, pero no abona en esta etapa procesal, mínimamente los recaudos exigidos para el dictado de la medida cautelar que pretende. Incluso al ser requerido por el magistrado la acreditación de la afectación por sobre el 25% del ingreso familiar, nada dijo ni acompaño prueba alguna a fin de someramente acreditar la verosimilitud de su derecho, mucho menos el peligro en la demora.

Precisamente, con base en la exigencia que surge del texto legal- decreto 178/18-, es que el juez de grado considera que los presupuestos fácticos que autorizan la medida no se encuentran acreditados. La referencia en abstracto a la existencia de un anatocismo que dice la

recurrente se le aplica, no satisface los presupuestos cautelares.

La verosimilitud del derecho a los efectos del otorgamiento de una medida cautelar no requiere una prueba terminante y plena del mismo, sino que la posibilidad razonable del derecho exista, lo cual no fue cumplido en el caso.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación del actor y confirmar la resolución recurrida.

IV. Atento el modo de resolver la cuestión, las costas de esta instancia se imponen a la apelante vencida. Se regulan los honorarios de los profesionales actuantes de acuerdo a la naturaleza de la cuestión, labor desarrollada y éxito obtenido (arts. 5 a 7, 32, 13 y ss ley de aranceles para abogados).

Por ello, la **Sala 2** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto la actora (ID1898696) y confirmar la providencia de fecha 24/04/25.

2) Imponer las costas de esta instancia al apelante vencido. Regular los honorarios del <Persona 1>, en la suma de pesos equivalente a dos (2) jus, más IVA en caso de corresponder.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 561 DEL AÑO 2025 DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS