000029/2025

Comodoro Rivadavia, 8 de mayo de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<Persona 1> y Otros c/ <Persona 2> s/ SUMARIO – Cumplimiento de contrato-", Expte. N° 29/2025,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. N° 309/2024).

I. Que llegan los presentes actuados por haber interpuesto la parte demandada reconviniente – <Persona 2>, en adelante <Persona 2>, revocatoria con apelación en subsidio (ID 1693228) contra la providencia de fecha 22 de octubre de 2024 que por extemporáneo rechazó la ampliación de la reconvención solicitada por ID 1687496 y por haber interpuesto recurso de apelación (ID 1758005) contra el providencia del 04 de diciembre de 2024 que dispuso la medida cautelar de anotación de la litis.

II. En relación al recurso de revocatoria con apelación subsidiaria se rechazó en primera instancia el 25/10/2024 y se denegó su apelación, lo que motivo la presentación directa de <Persona 2> en queja ante este tribunal, trámite por el que se dictó SI N° 648/2024 declarándose mal denegado el recurso y concediéndose en relación y con efecto suspensivo.

III. Tratamiento de la apelación subsidiaria contra la ampliación de la reconvención.

Del memorial obrante en ID 1693228 se desprenden los agravios de <Persona 2> –parte reconviniente- en tanto el juez aquo rechazó la ampliación de su reconvención que su parte efectuó por ID 1687496 el 21/10/2024 a las 8:51hs. Afirma la apelante que la ampliación es temporánea dado que aún no había operado la notificación electrónica por el que se corría el traslado de su reconvención, lo que indica recién

ocurrió el 22/10/2024 a las 10:53horas. Entiende que no media obstáculo para ampliar o modificar la reconvención ya que por las características de autonomía e independencia se encuentra sujeta a las reglas de la demanda, por lo que aún no notificado el traslado puede ampliarse, lo que cita en doctrina haciendo alusión al art. 334 del CPr.

Que del memorial se corrió traslado a la parte actora-reconvenida, la que contestó por ID 1764180 y solicita su rechazo al aducir que la ampliación sólo consiste en prueba, la que es inapelable según art 383 del CPr., ni tampoco le genera gravamen irreparable, porque le asiste la posibilidad de reformular la prueba en segunda instancia.

Que analizadas las constancias del registro electrónico del caso, cabe hacer lugar a la apelación de la reconviniente, pues al momento de ampliar la reconvención (21/10/2024) todavía no había operado la condición para que opere la preclusión del art. 334 del CPr. que es la notificación de la reconvención a los actores en el presente caso, lo que ocurrió por sistema Serconex el día 22/10/2024 según constancia del REC agregada a la actuación del 21/10/2024.

Es que no debe confundirse que el momento procesal oportuno para reconvenir es la contestación de la demanda art. 361 del CPr. pero estando sujeta a las reglas de la demanda su ampliación o modificación se puede producir en virtud del art. 334 del CPr. siempre antes de la notificación del traslado, así la jurisprudencia ha señalado que: "…Con anterioridad al traslado de la contestación de la demanda y reconvención -que debe notificarse personalmente o por medio de cédula conjuntamente con los documentos agregados por el reconviniente conforme al inc. 1, art. 135, CPCCN- la demandada reconviniente se encuentra facultada para

ampliar la reconvención (art. 331, CPCCN). En autos, se admite el recurso de apelación y se revoca el pronunciamiento de grado que rechazó la ampliación de la reconvención fundándose en que, al momento de deducirse, se encontraba vencido el plazo para contestar la demanda. Ello así, pues la ampliación se produjo antes de la notificación del traslado de la reconvención…" (CNCiv. Sala F; 21/05/2013; Rubinzal Online; 63470/2012 RC J 12270/13).

Por lo expuesto se hace lugar al agravio, revocándose el proveído del 22/10/2024 y se ordena correr traslado de la ampliación de la reconvención efectuada por ID 1687496 a los coactores por el término de ley.

IV. Tratamiento de la apelación contra la medida cautelar de anotación de la litis.

Apela por escrito ID 1758005 la parte demandada –<Persona 2>- contra la decisión de fecha 10/12/2024 que en su parte pertinente dispone: "…1) En atención a lo solicitado, ordeno la anotación de litis sobre el inmueble identificado como: <Lugar 1> inscripto a la Matrícula (03-29) 69.139 del Registro de la Propiedad Inmueble, a cuyo fin libre oficio…", que fuera solicitada por la parte actora por escrito ID 1742878.

El recurso se concede en relación y con efecto devolutivo el 19/12/2024, y luce agregado al REC el memorial por ID 1776704 agraviándose la parte demandada en cuanto sostiene que no acreditó la actora los recaudos para el dictado de la medida cautelar, verosimilitud en el derecho y peligro en la demora. Además cuestiona la falta de contracautela ante el posible daño que la medida ocasione. Afirma que la medida está ausente de fundamento pues el aquo la dispuso sin más, así el lote en cuestión dice que pertenece a "<Persona 3>" sociedad respecto a la cuál

<Persona 2> es accionista y que surge la titularidad del inmueble surge del informe de dominio acompañado. Que agravia a su parte que se anote la medida por la totalidad del lote siendo que el proyecto representa el 2.56% de su superficie.

Dice la cooperativa apelante que la parcela 4, en cuestión, matricula (03-29) 69.139, consta de una "…superficie de 135 has. 44 as. 10 cas, y la superficie acordada según contrato acompañado por ambas partes, es de 41.560 m2 para la opción 2 (que resulta ser la opción 1 más 20% de superficie) y en el caso de la opción 1 la superficie es de 34.633 m2 (reclamo de los actores)…" que las 135 Has equivalen a 1.350.000 m² aproximadamente, por ello sostiene que sólo está en disputa el 2,56% aproximadamente del proyecto de urbanización 34.633m², por lo que considera arbitrario e ilegítimo anotar la medida sobre la totalidad del lote. Por lo que solicita se revoque la medida de anotación de la litis sobre el inmueble, con costas.

Que la parte actora contesta los agravios por ID 1790185, solicitando se rechacen y se confirme el dictado de la medida con costas.

Huelga destacar que el marco legal para el dictado de la medida cautelar en cuestión se encuentra en el art. 231 del CPr. que regula la procedencia de la anotación de litis cuando se dedujere una pretensión que pudiere tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el Registro correspondiente y el derecho fuere verosímil. Cuando la demanda hubiere sido desestimada, ésta medida se extinguirá con la terminación del juicio. Si la demanda hubiese sido admitida, se mantendrá hasta que la sentencia haya sido cumplida.

Así se ha delineado el objeto de la anotación de litis como "… una medida cautelar que tiene por objeto

asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes inmuebles o muebles registrables, para que las sentencias que en ellos se pronuncien puedan ser opuestas a terceros adquirentes del bien litigioso o a cuyo favor se constituye un derecho real. No impide la transferencia del bien afectado a ella, pero permite que su adquirente esté informado de la existencia del juicio y de la naturaleza del mismo; por ello no podrá luego, si quien pidió la medida triunfa, ampararse en la presunción de buena fe.” (CCC Sala I, San Miguel de Tucumán, Tucumán; 18/05/2007; Rubinzal Online; RC J 1093/08).

En el mismo sentido este cuerpo en anterior integración se ha pronunciado: “La anotación de litis configura una medida cautelar, que asegura a quien la obtiene que el tercero que se disponga a contratar con el afectado por aquélla, tendrá conocimiento de la existencia del pleito en el que se controvierte una pretensión que puede conducir a la modificación de la inscripción en el Registro pertinente, e impedirá a ese tercero invocar la presunción de buena fe a los efectos de la ley sustancial.” (Sumario 21282 base Eureka SI N° 37/2004).

Es que del estudio preliminar en el acotado margen de conocimiento que se requiere para el dictado de la cautelar, se sigue que los coactores, Sres. <Persona 1> (DNI N° <DNI 1>), <Persona 4> (DNI N° <DNI 2>), <Persona 5> (DNI N° <DNI 3>) y <Persona 6> (DNI N° <DNI 4>) demandan a <Persona 2> por cumplimiento de contrato y en lo que aquí interesa respecto de la medida cautelar, solicitan se la condene “a)… cumplir con las obligaciones asumidas en los contratos celebrados con mis mandantes el día 6 de Julio de 2017; es decir, se condene a <Persona 2> a la obligación de hacer entrega a los actores de sesenta (60) lotes urbanizados, con

servicio de gas, energía eléctrica, agua, cloacas, cordones y asfalto, con una superficie mínima de 450 metros cuadrados (450 m2) por lote, a emplazarse en la <Lugar 1> de Rada Tilly…”luego en el punto siguiente, en el marco del incumplimiento contractual, solicita que <Persona 2> presente un cronograma detallado y bimestral del avance de las obras de urbanización y se fije una indemnización por el retraso a su favor, todo con costas a la demandada. Surge acompañado a la demanda el convenio irrevocable suscripto por las partes intervinientes y el plano anexo al mismo, con las firmas certificadas ante escribano público.

Que también de los antecedentes de las presentaciones de ambas partes surge que el inmueble sobre el que se demanda está identificado como <Lugar 1> inscripto a la Matrícula (03-29) 69139 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut, que consta de una superficie de 135 hectáreas 44 Áreas 10 Centiáreas, que del informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble, acompañado con la demanda, figura dicho inmueble de titularidad de la sociedad “<Persona 3>” (Sociedad inscripta en la IGJ CABA bajo N° 7187 Libro II de Sociedades por acciones 06-101999); y del asiento respectivo figura como aporte de capital por Escritura 270 del 05/10/2006 y Esc. Complementaria N° 7 del 05/01/2007. Y como nota se observa en el asiento 5° del informe una certificación de fecha 11/06/2019 para constitución de Fideicomiso.

Que a su vez del tratamiento en la presente del anterior recurso se observa controversial el caso, a lo que se agrega la reconvención de la demandada. Y que del estrecho margen de conocimiento reservada para esta cautelar cuestionada, la anotación de litis no aparece fuera de contexto, pues ya describimos su objeto, fundado en la publicidad registral ante terceros

respecto de la cuestión del inmueble con motivo de resguardar, ante la posible adquisición de derechos de terceros y no puedan oponer su buena fe al desconocer la existencia de la presente causa.

Por ello es que la anotación de la litis solicitada por la parte actora resulta procedente, habiéndose acreditado los recaudos de admisibilidad para su dictado, y en especial en atención a que como clara consecuencia de la sentencia definitiva que pudiera recaer en estos actuados resulta posible que se modifique la inscripción registral del inmueble en cuestión. Por lo que se rechaza el agravio respecto a la falta de verosimilitud en el derecho.

Respecto al agravio referente al peligro en la demora, se rechaza el mismo porque resulta que la norma del art. 231 del CPr. respecto a la anotación de litis sólo exige la verosimilitud en el derecho, ya que presume la existencia de peligro como algo ínsito en la medida misma y que se desprende de la propia finalidad de ésta; en atención, también, a las consecuencias que se derivan –o derivarán- sobre los asientos registrales si procede la pretensión. Por ello en este sentido, se afirma que la anotación de litis es una medida de peligro abstracto, sin que sea necesaria la presencia de un peligro concreto. ("Medidas Cautelares" Dir. Jorge W. Peyrano T.I Doctrina - "Anotación de Litis" aut. Sergio J. Barberio - pag. 555).

Y respecto a la contracautela, atento que la medida resulta ser menos perjudicial que el embargo, y que existen posiciones encontradas respecto al recaudo en cuestión, ora por el silencio de la norma, o porque la misma no impide la disponibilidad del bien, parece adecuado tener por prestada la caución juratoria por los daños que pueda irrogar la medida según el art. 201 con

el escrito por el que se solicita la cautelar (ID 1742878), (conforme obra citada pag. 557).

Por lo expuesto se rechazan los agravios de la parte demandada –<Persona 2>- y se confirma la medida dictada en fecha 04/12/2024.

V. Que respecto de las costas de la Alzada en razón de que se trataron dos apelaciones independientes corresponde su tratamiento por separado. Para el recurso que prospera en subsidio respecto de la ampliación de la reconvención se imponen a la actorareconvenida atento su manifiesta oposición y resultando vencida (art. 69, 70 CPr), y se regulan honorarios por los trabajo realizados en segunda instancia en porcentuales atento el contenido pecuniario del presente juicio, al letrado de <Persona 2>, Dr. <Persona 7>, en el 1% de los que le sean regulados en definitiva por su actuación en primera instancia, y al letrado de los coactores, Dr. <Persona 8>, en el 0.8% de los que le sean regulados en definitiva por su actuación en primera instancia, en ambos casos mas IVA de corresponder (arts. 3, 5 a 7, 8, 13, 18, 32, 38, 46 y ccs. de la Ley XIII-4).

Respecto a la segunda apelación contra la medida cautelar de anotación de litis, imponer las costas de la Alzada a la recurrente vencida –<Persona 2>- (art. 69, 70 CPr), y se regulan honorarios por los trabajo realizados en segunda instancia en porcentuales atento el contenido pecuniario del presente juicio, al letrado de <Persona 2>, Dr. <Persona 7>, en el 0.8% de los que le sean regulados en definitiva por su actuación en primera instancia, y al letrado de los coactores, Dr. <Persona 8>, en el 1% de los que le sean regulados en definitiva por su actuación en primera instancia, en ambos casos mas IVA de corresponder (arts. 3, 5 a 7, 8, 13, 18, 32, 38, 46 y ccs. de la Ley XIII-4)

Por todo lo expuesto, corresponde: 1) Hacer lugar al recurso de apelación en subsidio de la demandadareconviniente por ID 1693228, revocar el proveído del 22/10/2024, ordenar se corra traslado en primera instancia de la ampliación de la reconvención efectuada por ID 1687496 a los coactores por el término de ley. Imponer las costas de la segunda instancia a los coactores y regular honorarios. 2) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada <Persona 2> por ID 1758005 y confirmar la medida cautelar de anotación de litis dispuesta el 4/12/2024. Imponer las costas de segunda instancia a la recurrente y regular honorarios.

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

RESUELVE:

1) Hacer lugar al recurso de apelación en subsidio de la demandada-reconviniente por ID 1693228, revocar el proveído del 22/10/2024, ordenar se corra traslado en primera instancia de la ampliación de la reconvención efectuada por ID 1687496 a los coactores por el término de ley.

2) Imponer las costas de la segunda instancia por la apelación en subsidio a los coactores. Regular los honorarios por los trabajos realizados en segunda instancia al letrado de <Persona 2>, Dr. <Persona 7>, en el 1%; y al letrado de los coactores, Dr. <Persona 8>, en el 0,8%, en ambos casos de los que le sean regulados en definitiva por su actuación en primera instancia mas IVA de corresponder.

3) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada <Persona 2> por ID 1758005 y confirmar la medida cautelar de anotación de litis dispuesta el 4/12/2024.

4) Imponer las costas de la segunda instancia por la apelación contra la medida cautelar a la recurrente vencida -<Persona 2>. Regular los honorarios por los trabajos realizados en segunda instancia al letrado de <Persona 2>, Dr. <Persona 7>, en el 0,8%; y al letrado de los coactores, Dr. <Persona 8>, en el 1%, en ambos casos de los que le sean regulados en definitiva por su actuación en primera instancia mas IVA de corresponder.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTADA BAJO EL N°275 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS