Puerto Madryn, de octubre de 2025

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**<Persona 3> SRL y otra c/ <Persona 1> s/ Acción de Despojo**" **(Expte. N° 269/25)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 07/23), por haberse interpuesto recurso de apelación contra la providencia de fecha 27 junio de 2025.

I. La Sra. Jueza de grado, mediante la resolución de marras, dispuso *"Conforme lo manifestado por la parte demandada en la presentación ID 1939664, a lo solicitado no ha lugar*".

Plantea la recurrente que el demandado, mediante escrito ID 1939664, solicita se mantenga la contracautela (caución real) prestada por la demandante con fecha 18/08/23 para trabar la medida cautelar de no innovar, ello sobre el inmueble de su propiedad alegando que en un futuro va a reclamar daños y perjuicios por supuestos daños generados por la medida cautelar.

Señala que el objeto se encuentra agotado y no hay proceso judicial vigente a la fecha que justifique y tenga relación con el mantenimiento de la medida cautelar de embargo. Dice que no existe cuestión de daños y perjuicios a debatir en el presente expediente, y que la *a quo* está tomando parte subjetivamente de una situación totalmente improbable, causando perjuicio a su parte.

Aduce que es grave mantener una medida cautelar sin justificación alguna, sin prueba alguna, sin proceso judicial iniciado, que no tiene atribución de por meras manifestaciones del demandado mantener una medida cautelar sin haberse iniciado el proceso judicial correspondiente para pedirla. Por lo que esta resolución viola gravemente los derechos fundamentales de su representada, y las garantías procesales, ya que el demandado no ha

solicitado debidamente la medida cautelar, no ha probado absolutamente nada de lo que manifiesta, situación que claramente es una aventura judicial que intenta solo a los fines de enriquecerse sin causa.

Refiere que el demandado no puede alegar daños y perjuicios, cuando la culpabilidad de que no pueda construir, no tener una adjudicación en legal forma, no poder tener aprobados los planos, y haber sido engañado por la administración pública sobre un inmueble que tenía una posesión pacífica anterior, no es culpa o responsabilidad de su parte.

Explica que en el presente proceso han cesado los presupuestos que determinaron la adopción de la medida cautelar de embargo que se pretende, dado que se ha levantado la medida cautelar no innovar que aseguraba la contracautela, se ha finalizado el mismo y el demandado no ha iniciado proceso alguno que justifique mantener una medida cautelar tan gravosa.

Enfatiza que conforme el art. 209 CPCC caducan a los diez días las medidas cautelares sin haberse iniciado una demanda. En este caso el demandado intima extrajudicialmente y a la fecha no ha iniciado proceso judicial alguno que de mérito a sostener una contracautela y por ello la medida cautelar de embargo.

Concluye diciendo que el expediente se estaría yendo al archivo con una medida cautelar vigente y que, además, la contraparte debería prestar una caución para el caso de que quiera mantener la medida cautelar por una supuesta demanda de daños y perjuicios.

II. La finalidad del proceso cautelar consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia que debe recaer en un proceso, es ineludible contar con la correspondiente fundamentación de acuerdo con los requisitos esenciales que requiere la procedencia de las medidas cautelares.

De tal suerte que el juez posee amplias facultades para proceder al análisis de los hechos, valorar los intereses de las partes y decidir la revisión o no de una medida cautelar. Queda a su arbitrio resolver lo que sea más razonable para satisfacer los intereses de ambos contendientes, en tanto las quejas vertidas en las impugnaciones demuestran que las conclusiones tendientes a justificar la decisión jurisdiccional en crisis están desprovistas de sustento.

En tal orden de ideas se ha dicho que para la viabilidad de la modificación de las medidas cautelares debe mediar un cambio en las circunstancias de hecho o de derecho que no pudieron tenerse en cuenta al decretarlas (cfr. FENOCHIETTO-ARAZI, "*Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*" T° 1, pág. 762, Astrea. 1993). Tal como ocurres en estos actuados.

En tal línea de razonamiento, cabe advertir que los recaudos para su procedencia requieren necesariamente la existencia de un elemento objetivo que sirva de correlato sustentante de las afirmaciones volcadas en la presentación por la que se requiere la medida.

Tal elemento, tiene que estar dado por un mínimo probatorio que evidencie el derecho que se pretende asegurar, el cual debe derivar del libelo institorio del nuevo pleito a intentarse, en tanto tiene por objeto el mantenimiento de una situación de hecho existente al tiempo que es decretada en relación a las cuales versan en un litigio. La medida lo que procura es que no se cambie la situación ya existente hasta que no haya una solución o se dirima el conflicto.

El <Persona 1>, mediante ID 1939664, solicitó se mantenga la contracautela (caución real) prestada por la actora el 18/08/23 a fin de trabar la medida cautelar de no innovar. Fundamentó dicho pedido en virtud de las acciones legales por daños y perjuicios a iniciar contra la referida Empresa.

Desde tal perspectiva es dable dejar sentado que, atento a la medida para mejor proveer dispuesta en autos, el juzgado de origen ha informado la existencia de dos acciones iniciadas por el <Persona 1>, una en fecha 01/07/25

caratulada “<Persona 1> s/ Beneficio de litigar sin gastos” (Expte. N° 203/25) y otra con fecha de inicio 06/08/25 caratulada “<Persona 1> c/ <Persona 4> SRL s/ Medida cautelar” (Expte. N° 255/25).

Así las cosas, cabe dejar sentado que de autos surge que aún no se ha levantado el embargo de la caución real trabado sobre el <Lugar 2> ubicado en el <Lugar 1> de nuestra Ciudad, cuya titularidad esta en cabeza de la empresa <Persona 4> SRL.

Sabido es que el principio de la primacía de la realidad otorga prioridad a los hechos, por lo tanto, sin que resulte analizar la procedencia del derecho de fondo invocado y la legitimidad o legalidad de la situación fáctica citada en las actuaciones de referencia, se advierte que la mencionada finalidad procesal aparece plausible en estos actuados, en tanto importa la recta determinación de lo justo en concreto, lo que se logra con la elaboración del derecho de acuerdo con las situaciones reales que se pretendan.

De conformidad con lo hasta aquí fundamentado cabe concluir que este Cuerpo ratifica la decisión de la Sra. Jueza de grado, por lo que procede confirmar el decisorio recurrido en todo lo que ha sido materia de los agravios del apelante.

Por ello la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn.

RESUELVE:

1. **CONFIRMAR** la providencia de fecha 27 de junio de 2025, en todo cuanto ha sido materia de agravios.
2. SIN **COSTAS** en esta instancia por tratarse de una disputa entre la parte y la judicatura (art. 69 CPCC).
3. **REGÍSTRESE,** notifíquese y devuélvase.

La presente es dictada por dos vocales por concordar en la solución del caso y encontrarse el Dr. Guillermo D. Hansen en uso de licencia.

Registrada bajo N° /25 SIC