Puerto Madryn, de diciembre de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**<Persona 3> c/ <Persona 4> s/ Cobro de pesos" (Expte. N° 357/25),** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 71/25), por haber interpuesto la actora recurso de apelación en contra la providencia de fecha 13 de agosto de 2025.

I. La Sra. Jueza de grado, mediante el resolutorio de marras, dispuso *"En consecuencia, al embargo preventivo solicitado, no ha lugar".*

Explica la apelante que su derecho sustancial reside en obtener el reembolso de las mejoras llevadas a cabo sobre el inmueble designado, el cual surge de la actuación ofrecida como prueba; radicada ante el mismo Juzgado caratulada "<Persona 5> c/ <Persona 1> y otro s/ Resolución de Contrato".

Remite a las constancias del expediente judicial para corroborar que la mandante acreditó la realización de una importante mejora sobre el referido inmueble y su valor; no habiendo las partes mantenido discusión sobre tal hecho.

Refiere que en la sentencia definitiva declarándose resuelto el contrato celebrado por la mandante respecto del referido inmueble, se lo hizo, "…sin perjuicio de las acciones para reclamar por el valor de las mejoras introducidas en el lote".

Explica que su derecho sustancial a obtener el valor de la mejora construida excede lo hipotético, tal las pruebas producidas en el expediente citado.

Señala que al promoverse la demanda principal se dejó en claro que la misma se dirige a obtener del demandado el valor de la mejora construida, relatándose los hechos que acreditan el derecho. Concluye diciendo que la medida de embargo preventivo encuentra su procedencia en las constancias del expediente judicial mencionado. Dice que se probó la construcción de

una mejora sobre el lote de terreno que es propiedad del demandado, reconociéndose en la sentencia definitiva dictada en primera instancia, su derecho a promover las acciones necesarias para reclamar su valor.

Explica que en lo que respecta al requisito de peligro en la demora, nuevamente la actuación judicial de mención cobra importancia dado que, a través de la misma, puede llegarse a un pronóstico provisorio sobre qué su parte resultará vencedora en el principal., como así también que el actor recuperó su libre disponibilidad naciendo la probabilidad que se frustre la efectividad de la protección jurisdiccional.

II. La finalidad del proceso cautelar consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia que debe recaer en un proceso, por lo tanto, resulta ineludible contar con la correspondiente fundamentación de acuerdo con los requisitos esenciales que requiere la procedencia de las medidas cautelares, extremo insoslayable para marcar el soporte de lo ordenado. De tal suerte que la fundabilidad de la pretensión que constituye su objeto no depende de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida, sino de un análisis de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido. Ello es lo que permite que el juzgador se expida sin necesidad de efectuar un estudio acabado de las distintas circunstancias que rodean toda relación jurídica.

Compete evaluar todas las circunstancias determinantes a fin de disponer el dictado de medidas precautorias, por lo tanto para su otorgamiento debe previamente constatarse la existencia de los requisitos específicos de las medidas cautelares, cuales son la verosimilitud del derecho invocado, para evitar que el derecho que se pretende obtener a través del juicio, se torne ilusorio durante al tiempo que irroga su tramitación (cfr. COUTURE, "*Fundamentos de derecho procesal civil*", Depalma, pág. 371).

Estos recaudos 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 el dictado de la medida cautelar y, tal elemento, tiene que estar dado por un mínimo probatorio que evidencie a primera vista el derecho que se pretende asegurar.

Sabido es que los requisitos inherentes a la procedencia de la medida cautelar solicitada resultan ser la verosimilitud del derecho, es decir debe existir una alta probabilidad de que el peticionario tenga razón en su reclamo y el peligro en la demora, por lo que debe existir un riesgo de daño grave, de difícil o imposible reparación posterior si la medida no se concede.

Así se ha dicho que "*La verosimilitud en cuestión debe, consecuentemente, ser entendida como las probabilidad de que el derecho exista, y no como una incontestable realidad, que sólo se logra al agotarse el trámite*" (CC Morón, Sala II, Causa 7358, Reg. 43/80). No depende de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida "*...es exigible al menos uno periférico encaminado a obtener una convicción de probabilidad sobre la existencia del derecho discutido, que conforme mínimamente la apariencia o verosimilitud del derecho invocado por el actor..."* (CC Sala E, 02/07/2002, DJ 2002-3, 530, AR/JUR/778/2002). Tal como sucede en autos.

Así las cosas, tal como lo expresa la recurrente, y como se desprende de la documental aportada, la existencia de verosimilitud en el derecho no deja lugar a dudas, desde el momento tal como se concluye de la sentencia definitiva 11/20, recaída en los autos principales, en la que se expresa que "*…ello sin perjuicio delas acciones para reclamar por el valor de las mejoras introducidas en el lote*" (fs. 263 vta.).

De tal suerte que, si bien la fundabilidad de la pretensión cautelar no puede depender de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida, "*...es exigible al menos uno periférico encaminado a obtener una convicción de probabilidad sobre la existencia del derecho discutido, que conforme*

mínimamente la apariencia o verosimilitud del derecho invocado por el actor..." (CNC, Sala E, 02/07/2002, "Sianca c/ Di Leo" DJ 2002-3, 530, AR/JUR/778/2002). Tal como sucede en autos.

Similar entendimiento se da en lo que hace al peligro en la demora. A tal fin se debe tomar en cuenta la posibilidad que durante el transcurso del pleito el demandado se insolvente, dado que la titularidad de dominio del inmueble se encuentra en cabeza del mismo, a fin de eludir las consecuencias económicas que pueda acarrearles un decisorio adverso.

En tal orden de ideas se ha expresado que "*El criterio para apreciar la procedencia del embargo preventivo ha de ser amplio a fin de permitir la adecuada tutela de las pretensiones articuladas y evitar la eventual inocuidad de los pronunciamientos*" (CC Pergamino, C 2819 RSI-158-00 I14/07/2000).

Por lo tanto, corresponde revocar la providencia de fecha 13 agosto de 2025 en todo cuanto ha sido materia de agravios y disponer se ordene el embargo preventivo solicitado por la parte actora.

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

RESUELVE:

1. **REVOCAR** la providencia de fecha 13 de agosto de 2025, en todo cuanto ha sido materia de agravios y, en consecuencia, **ORDENAR** se decrete el embargo preventivo solicitado por la parte actora.
2. **SIN COSTAS** en esta instancia por tratarse de una contienda entre la parte y la judicatura (art. 69 CPCC).
3. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO N° /25 SIC