Trelew, 25 de junio de 2026.

VISTOS: Estos autos caratulados *"<PER_1> c/ <PER_2> s/ Cobro de pesos"* (Expte. N° 300 - año 2026 CAT), venidos a despacho a fin de resolver el llamado de autos del 16/06/2026; y

CONSIDERANDO:

I. El 23/04/2026, el magistrado de primera instancia rechazó la medida cautelar solicitada por el actor en el punto II de la presentación ID 2314070 (18/04/2026), destinada a impedir que la demandada dispusiera del inmueble inscripto a su nombre.

Para así resolver, señaló que en la causa no se encuentra acreditado el peligro en la demora, recaudo indispensable para el decreto de toda medida cautelar preventiva.

II. Mediante ID 2333376 (04/05/2026), la parte actora interpuso recurso de apelación, que fue concedido en relación y con efecto suspensivo el 07/05/2026.

Al fundarlo, a través del ID 2351624 (14/05/2026), sostuvo que se encuentra acreditada tanto la verosimilitud del derecho, como el peligro en la demora. Añade que la demandada reconoció ser titular de un único inmueble, carecer de ingresos y haber dejado de abonar las cuotas del crédito hipotecario, las que son afrontadas exclusivamente por él en su carácter de codeudor solidario.

Afirma que, al no existir restricción alguna, aquella podría vender o gravar el bien y quedar en estado de insolvencia, frustrando el eventual cobro del crédito reclamado, cuyo monto se incrementa mensualmente. Por ello, considera necesario disponer un embargo preventivo o una prohibición de innovar sobre el inmueble.

III. Por ID 2367233 (25/05/2026), la parte demandada contestó el traslado conferido el 18/05/2026 y sostuvo que el inmueble ubicado en la calle <DIRECCION> de Trelew no puede ser libremente vendido, transferido ni gravado, pues se encuentra afectado por una hipoteca de primer grado a favor del <PER_3>. Señala que en la escritura respectiva se le prohíbe realizar actos de disposición material o jurídica sobre el bien sin el consentimiento expreso de la entidad bancaria acreedora.

Afirma, en consecuencia, que la posibilidad de una venta o constitución de nuevos gravámenes invocada por el actor es meramente hipotética y contradice las constancias documentales de la causa. Añade que cualquier operación inmobiliaria requeriría la intervención del banco acreedor y el cumplimiento de los controles notariales y registrales correspondientes, lo que impediría una disposición intempestiva o fraudulenta del inmueble.

Por otra parte, sostiene que la existencia de la hipoteca y su publicidad registral garantizan la permanencia del bien dentro de su patrimonio, de modo que no existe una

situación de urgencia que justifique el dictado de un embargo preventivo o de una prohibición de innovar.

IV. Recibidas las presentes actuaciones por este Tribunal, el 09/06/2026 se corrió vista a la Asesoría de Familia, que ya intervenía en el proceso. Mediante dictamen presentado por ID 2395055 del 11/06/2026, señaló que, conforme a las manifestaciones efectuadas en la audiencia celebrada el 10/04/2026, el inmueble involucrado constituiría la residencia habitual de las niñas <PER_4> <PER_5>, circunstancia que justificaba su intervención y que debía ser especialmente ponderada al adoptar cualquier decisión susceptible de proyectar efectos sobre su situación habitacional.

V. 1. Pasando a resolver, de las constancias obrantes en la causa se observa que, mediante CRU 004571000000115265-1, de fecha 18/11/2025, el señor <PER_1> promovió demanda por cobro de pesos contra la señora <PER_2>, con el objeto de obtener el reintegro de las sumas que afirma haber abonado en su carácter de codeudor solidario del préstamo hipotecario destinado a la adquisición del inmueble de titularidad y ocupación de la demandada, así como de otros importes vinculados con obligaciones y retiros que le atribuye, por la suma de USD 15.870 y $21.785.075,22, con más intereses, capitalización y costas.

Relata que, en definitiva, la obligación cuyo reintegro se pretende tuvo origen en la adquisición de un inmueble destinado a vivienda familiar por parte de la demandada y su hijo. Para concretar dicha operación se obtuvo un préstamo hipotecario del <PER_3>, respecto del cual la señora <PER_2> y él asumieron la calidad de codeudores solidarios, aunque el dominio del bien quedó inscripto exclusivamente a nombre de aquella. Agrega que, producida la separación de la pareja y ante la falta de pago de las cuotas por parte de la demandada, debido afrontar íntegramente las obligaciones derivadas del crédito para evitar las consecuencias de la mora frente a la entidad bancaria.

Posteriormente, por ID 2243667 del 01/03/2026, la Sra. <PER_2> contestó demanda, solicitó el rechazo de la acción y negó, en términos generales y particulares, adeudar al actor las sumas reclamadas o que este haya acreditado haber afrontado íntegramente las cuotas del crédito hipotecario. Asimismo, cuestionó la liquidación practicada —en particular, el reclamo en dólares— y negó haber utilizado para fines personales las sumas de $182.948,65 y $445.288 que indicó el actor. Sostuvo, además, que la tarjeta de crédito mencionada no guarda relación con el préstamo hipotecario.

Afirmó que el actor intervino voluntariamente como codeudor solidario, con pleno conocimiento de los alcances de la operación y de los vínculos familiares involucrados, por lo que esa condición no generaría automáticamente un derecho de regreso por la totalidad de lo pagado. Destacó que el inmueble constituye el hogar de sus hijas <PER_4> y

<PER_5>, nietas del actor, y que no es ocupado exclusivamente por ella. En ese marco, sostuvo que el reclamo no puede analizarse como una simple acción de repetición.

Por otra parte, de la documental acompañada por la demandada, en particular, de la copia siempre de la Escritura Pública número cuarenta y cinco, se desprende que, en la cláusula II.1, inciso b), se estableció que, mientras subsista la obligación hipotecaria, la parte deudora se obliga a: *"No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, 'leasing' u otros derechos que impliquen restricción sobre el bien gravado, ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble, ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble, ni efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria [...] sin el consentimiento expreso de EL ACREEDOR"* (conf. página 34/35 del expediente electrónico).

2. La finalidad de toda medida precautoria consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia o resolución definitiva que habrá de recaer en el proceso, al cual se encuentra necesariamente vinculada por una relación de instrumentalidad. De allí que su objeto no pueda exceder el contenido de la pretensión principal, pues, de lo contrario, no podría sostenerse que la tutela cautelar guarda la necesaria conexión instrumental con el objeto de la demanda (conf. Sala A, SIC N° 06/2021, con cita de Jorge L. Kielmanovich, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T. I, pág. 416; C.C. LP 111789, RSI-254-9, 22/09/2009).

En ese marco, la procedencia de una medida cautelar exige la concurrencia de dos presupuestos esenciales. Por un lado, la verosimilitud del derecho invocado —*fumus boni iuris*—, para cuya configuración no se requiere certeza, sino la existencia de elementos que permitan apreciar, *prima facie*, la razonable apariencia del derecho alegado. Por otro, debe verificarse el peligro en la demora, entendido como la probabilidad de que, durante el tiempo necesario para la sustanciación del proceso, se produzca un perjuicio grave, inminente o de difícil reparación que comprometa la eficacia de la decisión definitiva (conf. CAT, Sala B, SIC N° 23/2020).

Precisamente, el peligro en la demora responde a la necesidad de evitar que el transcurso del tiempo impida o dificulte la satisfacción de la pretensión perseguida. Así, el *periculum in* mora constituye la razón que justifica la tutela cautelar, en cuanto procura neutralizar el riesgo de que la sentencia que finalmente se dicte resulte de cumplimiento imposible o pierda eficacia práctica. Por ello, se trata de un presupuesto ineludible: si no existe un peligro concreto derivado de la demora propia del proceso, la adopción de una medida cautelar carece de justificación (conf. CAPM, SIL N° 24/2020).

Ahora bien, para tener por configurado ese recaudo no basta la mera formulación de una hipótesis acerca de lo que eventualmente podría suceder. Es necesario que se invoquen y acrediten circunstancias objetivas que permitan advertir un riesgo cierto o suficientemente probable, cuya producción no pueda ser razonablemente evitada sin el dictado de la medida solicitada (conf. CAE, SIC N° 24/2025).

3. Bajo tales premisas, se advierte que el peligro en la demora invocado por el recurrente se sustenta, esencialmente, en la posibilidad conjetural de que la demandada venda o grave el inmueble y, de ese modo, se coloque en estado de insolvencia, frustrando el eventual cobro del crédito reclamado. Sin embargo, esa afirmación no se encuentra respaldada por circunstancias objetivas que permitan tener por configurado un riesgo actual o suficientemente probable.

En efecto, no se ha denunciado ni acreditado que la demandada haya iniciado gestiones destinadas a la venta del inmueble, solicitado certificados para disponer de él, celebrado actos preparatorios, formulado ofertas, procurado constituir nuevos gravámenes o exteriorizado de algún otro modo la intención de sustraer el bien de su patrimonio. La sola circunstancia de que se trate del único inmueble conocido de la accionada, sumada a la alegada insuficiencia de sus ingresos, no autoriza a presumir, por sí misma, que se encuentre próxima a realizar actos dirigidos a frustrar el cumplimiento de una eventual sentencia favorable al actor.

A ello se añade que el inmueble se encuentra gravado con una hipoteca en primer grado a favor del <PER_3> y sujeto a las restricciones asumidas por la parte deudora en la escritura respectiva. En particular, como ya se reseñó, la cláusula II.1, inciso b), de la Escritura Pública N° XX establece que, mientras subsista la obligación hipotecaria, aquella se obliga a no *"gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar"* el bien ni realizar cualquier otro acto de disposición material o jurídica que tenga por objeto o consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria, sin el consentimiento expreso de la entidad acreedora.

Si bien esa estipulación no importa una indisponibilidad jurídica absoluta del inmueble, sí condiciona contractualmente su transferencia, la constitución de nuevos gravámenes y los restantes actos susceptibles de afectar la garantía al previo consentimiento del <PER_3>. A ello se suma la publicidad registral de la hipoteca, de modo que la posibilidad de una disposición intempestiva u oculta aparece sensiblemente limitada. Frente a esas constancias, correspondía al recurrente aportar elementos concretos que permitieran advertir la existencia de gestiones o comportamientos encaminados a eludir tales restricciones, lo que no ocurrió.

Tampoco resulta suficiente, a los fines cautelares, la afirmación de que el crédito reclamado se incrementa mensualmente como consecuencia de las cuotas hipotecarias que el actor manifiesta continuar abonando. Tal circunstancia podrá incidir en la extensión económica de la pretensión y, en su caso, justificar su ampliación en los términos procesales correspondientes, pero no demuestra, por sí sola, que la eventual sentencia pueda resultar de imposible o dificultoso cumplimiento.

Debe ponderarse, además, que el derecho invocado se encuentra controvertido. La demandada negó que el actor haya afrontado íntegramente las cuotas reclamadas, cuestionó la liquidación practicada y sostuvo que su intervención como codeudor solidario respondió a una decisión voluntaria adoptada en el marco de las relaciones familiares existentes. Tales defensas no excluyen necesariamente la apariencia del derecho alegado, pero aconsejan especial prudencia en la valoración del restante presupuesto cautelar, máxime cuando la medida pretendida recaería sobre el inmueble que constituye la residencia habitual de las hijas menores de edad de la demandada y nietas del actor.

Esta última circunstancia, señalada por la Asesoría de Familia, no convierte al inmueble en inembargable ni impide, por sí misma, la adopción de medidas precautorias. No obstante, exige ponderar especialmente la necesidad, idoneidad y proporcionalidad de toda decisión susceptible de proyectar efectos sobre la estabilidad habitacional de las niñas. En ausencia de elementos que demuestren un peligro concreto e inmediato, la afectación cautelar solicitada carece, en el estado actual del proceso, de justificación suficiente.

En definitiva, los argumentos expuestos por el recurrente describen un riesgo meramente eventual o conjetural, pero no revelan la existencia de actos de disposición, maniobras de insolvencia ni comportamientos de la demandada que permitan tener por configurado el peligro en la demora. Por consiguiente, tal como lo señaló el magistrado de primera instancia, al no encontrarse acreditado uno de los presupuestos indispensables para la procedencia de la tutela cautelar, corresponde confirmar la decisión apelada.

VI. Las costas de esta instancia deben imponerse al actor recurrente, en su calidad de vencido, de conformidad con el principio objetivo de la derrota (conf. art. 69 del CPCC).

En consideración al mérito de la labor desarrollada y la solución alcanzada, corresponde regular los honorarios por la actuación profesional en esta instancia del Dr. <PER_6>, letrado apoderado de la parte actora, en el 1,27%, incluido el plus procuratorio, y los de la Dra. <PER_7>, letrada patrociante de la parte demandada, en el 1,15%, ambos porcentajes aplicables sobre el monto del proceso, con más el IVA si correspondiere (conf. arts. 5, 6, 8, 26 y 46 de la Ley XIII N° 5).

Por ello, la Sala “2” de la Cámara de Apelaciones de Trelew, **RESUELVE**:

I.- CONFIRMAR la resolución dictada el 23/04/2026.

II.- IMPONER las costas de esta instancia al actor recurrente vencido.

III.- REGULAR los honorarios profesionales por la actuación desarrollada en esta instancia al Dr. <PER_6>, en el 1,27 %, incluido el plus procuratorio, y a la Dra. <PER_7>, en el 1,15 %; porcentajes que se aplicarán sobre el monto del proceso, con más el IVA si correspondiere.

IV.- REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y, oportunamente, DEVUÉLVASE.

S*uscripta digitalmente por Guillermo Nicolás WALTER, Presidente de la Sala 2, y por Marcelo Fernando PERAL, Juez de Cámara.*

REGISTRADA BAJO EL Nº 29 DE 2026 - SIC- *CONSTE. Firmado digitalmente por Secretaría.*