000526/2026

Comodoro Rivadavia, 19 agosto de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados " **<PER_1> <PER_2> s/ Medida Cautelar" Expte. N.° 526/2026,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. N.° 297/2026), en virtud del recurso de apelación interpuesto en subsidio por la parte actora —ID 2405436— contra la resolución de fecha 16/06/2026 que rechaza las medidas de prohibición de innovar y anotación de litis solicitadas. El primero se rechaza y se concede el segundo en relación con efecto suspensivo.

I. En su memorial (ID 2405436), el recurrente cuestiona el rechazo de la tutela cautelar por considerar que la resolución exigió un grado de acreditación propio de la sentencia definitiva. Sostiene que la verosimilitud del derecho debía examinarse a partir de la valoración conjunta de la situación de vulnerabilidad del actor, la alegada falta de pago del precio, la impugnación de los instrumentos, la desproporción económica denunciada y la conducta posterior del adquirente, circunstancias que —afirma— no fueron debidamente ponderadas.

Respecto del peligro en la demora, señala que la eventual escrituración podría consolidar la situación registral, posibilitar posteriores transmisiones y dificultar la eficacia de una eventual sentencia favorable. Cuestiona, asimismo, el valor atribuido a los boletos y poderes acompañados, por tratarse de los propios instrumentos cuya validez controvierte, e invoca como indicios el supuesto reconocimiento del demandado acerca de la falta de pago y su posterior silencio frente a la intimación cursada.

Documento anonimizado por AymurAI

Finalmente, denuncia como hecho sobreviniente que la escritura prevista para el 16/06/2026 no fue otorgada, aunque sostiene que ello no hace desaparecer el peligro invocado, pues los instrumentos cuestionados permanecerían vigentes y podrían ser utilizados para procurar la transferencia de los inmuebles.

En función de tales argumentos, solicita la revocación de la resolución y el otorgamiento de las medidas de prohibición de innovar y anotación de litis.

II. Delimitada la cuestión sometida a revisión, corresponde recordar que la procedencia de una medida cautelar no exige un examen de certeza acerca de la existencia del derecho invocado, sino únicamente de su verosimilitud, pues el conocimiento propio de esta etapa se desarrolla en un marco de provisionalidad y no importa un pronunciamiento definitivo sobre la cuestión sustancial.

En particular, la prohibición de innovar tiene por finalidad mantener inalterada la situación de hecho y de derecho existente durante el trámite del proceso y evitar modificaciones que puedan tornar ilusorio el cumplimiento de la sentencia. Por su naturaleza, constituye un remedio de carácter restrictivo y requiere, además de la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora, que la tutela perseguida no pueda obtenerse adecuadamente mediante otra medida precautoria.

Bajo tales premisas, corresponde examinar si, con el grado de conocimiento propio de esta etapa, las constancias incorporadas permiten tener por configurados los recaudos necesarios para preservar la situación jurídica y registral de los inmuebles involucrados, sin anticipar juicio acerca de la validez

imizado por AymurAI

o eficacia de los actos cuya impugnación anuncia el recurrente.

De la documental acompañada surge la celebración de diversos actos jurídicos vinculados con los inmuebles objeto de la cautelar.

Respecto del situado en <DIRECCION_1> , se acompañó boleto de compraventa con firmas certificadas, en el que consta la percepción del precio, la entrega de la posesión y el otorgamiento de poder especial irrevocable a favor del adquirente. Asimismo, obra la Escritura Pública n.<TEX>, mediante la cual se otorgó al Sr. <PER_3> poder especial para vender a su favor el inmueble situado en esta ciudad, consignándose también la percepción previa del precio.

El actor cuestiona la eficacia de esa operatoria, niega haber percibido las sumas consignadas en los instrumentos y anuncia la promoción de una acción dirigida a obtener la declaración de nulidad de los actos celebrados. La pretensión cautelar procura, precisamente, conservar la situación jurídica y registral de los bienes mientras tales extremos sean objeto del correspondiente debate.

En este marco, la intervención notarial y las declaraciones contenidas en los instrumentos constituyen elementos que deberán ser ponderados al resolver la cuestión sustancial. Sin embargo, determinar si existió efectivamente la contraprestación consignada, si concurrieron las circunstancias denunciadas por el actor y cuál es, en definitiva, la eficacia de los negocios celebrados requiere de un debate y prueba que exceden el ámbito de conocimiento propio de esta instancia cautelar.

La discapacidad acreditada tampoco resulta, por sí sola, determinante para decidir la procedencia de la

Documento anonimizado por AymurAI

tutela. Su alcance y eventual incidencia sobre los actos celebrados constituyen cuestiones que deberán ser examinadas en el proceso principal. La medida solicitada no se sustenta exclusivamente en esa circunstancia, sino en la existencia de actos cuya eficacia el actor controvierte y que poseen aptitud para producir modificaciones en la situación dominial de los inmuebles.

En tales condiciones, las constancias incorporadas permiten tener por configurada, con el grado de conocimiento propio de esta etapa, la verosimilitud del derecho necesaria para la tutela solicitada, sin que ello implique pronunciarse sobre el fondo de la controversia.

En cuanto al requisito del peligro en la demora, la eventual transferencia dominial de los inmuebles importaría una modificación de la situación jurídica que se procura preservar y habilitaría, a su vez, la posibilidad de posteriores actos de disposición. Por ello, la circunstancia de que la futura acción de nulidad pueda ser promovida aun después de concretada la escrituración no excluye el peligro cautelar.

La cuestión radica en preservar la situación existente durante la sustanciación del proceso, a fin de evitar modificaciones que pudieran incidir sobre la eficacia práctica de la decisión definitiva. En tal sentido, los instrumentos acompañados contienen facultades destinadas a posibilitar la transferencia de los bienes, lo que evidencia la aptitud actual de la operatoria cuestionada para modificar su situación dominial.

Al interponer el recurso, el actor informó como hecho sobreviniente que la escrituración prevista para el 16 de junio de 2026 finalmente no había sido otorgada

imizado por AymurAI

y que tampoco se había producido transferencia dominial alguna. Asimismo, sostuvo que los instrumentos permanecían vigentes y podían ser utilizados posteriormente para procurar la transferencia.

La falta de concreción de aquella escritura mantiene la situación que la medida procura conservar, sin que de las constancias examinadas surja que los instrumentos hayan sido dejados sin efecto. En consecuencia, la posibilidad de que durante la sustanciación del proceso se modifique la situación jurídica y registral de los inmuebles configura el peligro en la demora exigible para el dictado de la tutela.

Por lo demás, la anotación de litis tiene por finalidad dar publicidad registral a la existencia de una controversia, pero no impide por sí misma la transmisión del inmueble. En tal sentido, cuando esa publicidad no resulta suficiente para conservar la situación existente, la prohibición de innovar constituye la medida idónea para impedir la modificación que se procura evitar.

En consecuencia, reunidos *prima facie* la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora, y sin que lo aquí decidido importe adelantar opinión respecto de la validez de los actos cuestionados, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto en subsidio y revocar la resolución de fecha 16 de junio de 2026, debiendo disponerse la medida cautelar de prohibición de innovar respecto de los inmuebles individualizados en la presentación inicial, previa caución juratoria. Librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.

III. Las costas se imponen por su orden (arts. 69 y 70 CPr). Se fijará los honorarios de los profesionales

Documento anonimizado por AymurAI

intervinientes teniendo en cuenta la labor desarrollada, éxito obtenido, situación económica de los obligados al pago y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles, (arts. 13, 32, 5 a 7 y conc. Ley XIII 4).

Por ello, la Sala 1 de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Hacer lugar al recurso de apelación en subsidio de la actora y revocar la resolución de fecha 16/06/2026 en cuanto fuera materia de recurso.

2) Disponer que en la instancia de grado se decrete la medida cautelar de prohibición de innovar respecto del inmueble identificado como X, Comodoro Rivadavia, Chubut, <DIRECCION_2> de la <DIRECCION_3>, de la Ciudad de Caleta Olivia, Santa Cruz, conforme se solicita y previa caución juratoria que será determinada por el magistrado de grado. Librar oficios y/ u Oficio Ley al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.

3) Imponer las costas de segunda instancia por su orden.

4) Regular los honorarios profesionales del Dr. <PER_4> , en la suma de pesos equivalente a 4 jus.

5) Notifíquese, regístrese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 586 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

imizado por AymurAI