000688/2026

Comodoro Rivadavia, cuatro de noviembre de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **“ <PER_1> c/ <TEXTO_ANONIMIZAR>. s/ MEDIDA CAUTELAR”, Expte. Nro. 688/2026**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. Nro. 273/2026), por haber interpuesto el Sr. Ignacio <PER_2> (ID <DNI_1>) recurso de apelación contra la providencia fechada el 24/6/2026 que rechaza el pedido de levantamiento de la medida cautelar solicitada.

I. Se agravia el recurrente (ID 2445817) porque considera que la resolución recurrida no analiza el verdadero alcance del contrato de permuta, su situación jurídica como tercero adquirente de buena fe, el régimen del art. 1170 del C.C.C. y las particulares circunstancias del emprendimiento inmobiliario objeto de autos, la jueza edificó toda su decisión sobre una única premisa: la inexistencia de plano de subdivisión y de afectación al régimen de propiedad horizontal, rechazando su planteo, sin explicar por qué la totalidad de la prueba documental y notarial acompañada carece de eficacia para modificar la medida cautelar oportunamente decretada. Sostiene que la medida cautelar es arbitraria por cuanto afecta directamente sus derechos como tercero adquirente de buena fe, que nada tiene que ver con el conflicto de fondo, siendo la medida tan amplia que viola su derecho de propiedad toda vez que permitió que el Sr. <PER_1> tapeara una propiedad que no le pertenece. Señala que la resolución termina desconociendo precisamente aquello que el

Documento anonimizado por AymurAI

propio actor autorizó contractualmente: el desarrollo del emprendimiento, la comercialización de las futuras unidades funcionales y la ejecución de la obra por etapas. Refiere que la resolución mantiene una medida cautelar que restringe directamente sus derechos como tercero adquirente de buena fe sin efectuar el menor análisis de proporcionalidad, sin ponderar la posibilidad de limitar sus efectos y sin utilizar las herramientas que el propio código de rito pone a disposición del juez para evitar gravámenes innecesarios.

Sostiene que existe una omisión absoluta de tratar las cuestiones conducentes y la prueba decisiva por él incorporada que dan lugar a que se adecuen los efectos para evitar que él como adquirente de buena fe continúe soportando los perjuicios manifiestamente innecesarios, causados por el actor.

Entiende que una cuestión es la constitución definitiva del derecho real, que requiere la aprobación del plano correspondiente, la afectación al régimen de propiedad horizontal y la posterior escritura traslativa de dominio y otra, muy distinta es la determinación del objeto contractual exigida por el art. 1170 del C.C.C. para reconocer tutela al adquirente por boleto. Asevera que existe un desconocimiento del negocio jurídico instrumentado mediante las permutas celebradas entre el actor y <TEXTO_ANONIMIZAR_1>. Añade que el error de derecho esta al concluir que la unidad que adquirió no constituiría una "cosa cierta" ni un objeto jurídicamente individualizado por el solo hecho de no encontrarse aprobado el plano

Documento anonimizado por AymurAI

definitivo de subdivisión ni afectado el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

Se queja porque se omitió analizar su situación jurídica particular -existencia de un tercero adquirente de buena fe, con boleto de compraventa, posesión efectiva de una unidad perfectamente individualizada, obras de remodelación en curso y una restricción concreta que le impedía ejercer legítimamente los derechos derivados de su adquisición-, manteniendo una irrazonable medida cautelar sin ponderar la posibilidad de adecuarla o limitar sus efectos respecto de un tercero adquirente de buena fe.

Asevera que la resolución recurrida incurre en otro supuesto de arbitrariedad al analizar el boleto de compraventa acompañado como si constituyera un negocio jurídico aislado, completamente desvinculado del contrato de permuta celebrado entre el Sr. <PER_1> y <TEXTO_ANONIMIZAR_1> ., prescindiendo precisamente del instrumento que dio origen al desarrollo inmobiliario y que explica la existencia misma de las unidades funcionales comercializadas.

Afirma que de convalidarse este criterio, se introduciría un precedente de extrema gravedad para la seguridad jurídica de los desarrollos inmobiliarios ejecutados por etapas, privando de tutela a quienes adquieren unidades mediante boletos de compraventa, reciben su posesión y ejercen legítimamente los derechos derivados de esos contratos durante el normal proceso de construcción, hasta la obtención del final de obra y la posterior afectación al régimen de propiedad horizontal.

Documento anonimizado por AymurAI

Asimismo se queja porque la decisión de la jueza importa una errónea interpretación y aplicación del art. 210 del C.Pr., cuando expresamente establece que cuando se demuestre que el requirente abusó o excedió el derecho que la ley le confiere para obtener una medida cautelar, la resolución deberá condenarlo a resarcir los daños y perjuicios ocasionados, difiriéndose únicamente la determinación de su cuantía al proceso sumario correspondiente.

Concluye que también se omitió tratar la caducidad de la medida cautelar -arts. 209, 233 y concordantes del C.Pr., la cual fue presentada el 5/06/2026 caratulada “ <PER_1> contra <TEXTO_ANONIMIZAR> . - Ley de defensa del consumidor” (Expte. N° 330/2026), que tramita por ante la OGUCC, Secretaría 4 de esta ciudad.

Peticiona se revoque la resolución apelada y se disponga su levantamiento o, subsidiariamente, la adecuada limitación—— de la medida cautelar respecto de su unidad funcional adquirida, con costas.

Corrido traslado, la actora contesta (ID 2463986) y solicita el rechazo de los agravios con costas.

II. En cuanto a los presupuestos de la medida cautelar, se ha de señalar que la finalidad de las mismas consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia o resolución definitiva que debe recaer en el proceso, al cual se halla necesariamente ligado por un nexo de instrumentalizad. La fundabilidad de la pretensión que constituye objeto de aquél no puede depender de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia

Documento anonimizado por AymurAI

controvertida en el proceso principal, sino de un conocimiento periférico o superficial encaminado a obtener un pronunciamiento de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido en dicho proceso.

De allí que para obtener el dictado de una resolución que acoja favorablemente una pretensión cautelar, resulta suficiente la comprobación de la apariencia o verosimilitud del derecho invocado por el actor, en forma tal que, de conformidad con un cálculo de probabilidades, sea factible prever que en el proceso principal se declarará la certeza de ese derecho. Por ello la ley no exige, a los fines de dicha comprobación, una prueba plena y concluyente sino un mero acreditamiento.

Es que, la protección cautelar obedece a la necesidad de proteger un derecho que todavía no es cierto, líquido y consolidado, sino tan sólo probable y aun dudoso, es decir un derecho incipiente (conf. Morello-Sosa-Berizonce en “Códigos Procesales....2da. Edición, T.II-C, p. 493).

Es por ello que la evaluación que el juez debe efectuar de los elementos aportados con el propósito de obtener el dictado de la medida, no ha de avanzar más allá de la apreciación de la verosimilitud del derecho invocado, puesto que la certeza sobre el mismo se halla reservada a otro proceso.

Ello así, la medida de no innovar requiere que el derecho sea verosímil, que existiere el peligro de que si se mantuviera o alterara, en su caso, la situación de hecho o de derecho, la modificación pudiera influir en la sentencia o convirtiera su

Documento anonimizado por AymurAI

ejecución en ineficaz o imposible, además de que la cautela no pudiera obtenerse por medio de otra medida precautoria (art. 232 del C.Pr. –D.J. (antes art. 230 C.P.C.C.).

Es decir, se trata de la conservación de un estado de hecho o de derecho, sin desconocer que eventualmente la medida pueda ser apta para asegurar la posterior ejecución, es una medida precautoria que está encaminada a que las partes se abstengan de realizar cualquier acto que, en definitiva, signifique un cambio o alteración de la cosa que se controvierte (confr.: Arazi, "Medidas Cautelares", 2ª ed. ampliada, pág. 257).

Como ya señalamos anteriormente, la verosimilitud del derecho (fumus bonis iuris) no implica que deba estarse en presencia de la existencia fehaciente del derecho invocado, sino tan sólo de la apariencia de que dicho derecho le asiste al peticionario de la medida.

En cuanto al presupuesto de peligro en la demora, que da su razón de ser al instituto de las medidas cautelares, toda vez que si estas tienden a impedir que el transcurso incida negativamente en la factibilidad del cumplimiento de la sentencia es obvio que si existe, se justifica el dictado de la misma.

Ha dicho la jurisprudencia con respecto al recaudo de marras, que si bien no es necesaria la plena acreditación de su existencia, se requiere que resulte en forma objetiva. No basta el simple temor o aprehensión del solicitante, sino que debe derivar de hechos que pueden ser apreciados –en sus posibles consecuencias- aun por terceros (Raúl Martínez Botos "Medidas Cautelares" Ed. Universidad 2007, p. 45).

Documento anonimizado por AymurAI

En el sub judice, los presupuestos de verosimilitud de derecho y peligro en la demora, se avizoran, en el grado requerido para este estadio provisional. La documentación acompañada: informe del Colegio Profesional de Ciencias Económicas, fechado 26/5/2026; Informe Técnico N° 06/24 sobre el estado de avance de obra del Edificio Seguí 2° Etapa fechado el 6/4/2024, suscripto por el Ing. <PER_3> , el cual concluye que el avance total de obra es de un 12,74%; Informe Técnico N° 11/26 sobre el estado de avance de obra del Edificio <DIR_1> Etapa fechado el 10/5/2026, suscripto por el Ing. <PER_3> , el cual concluye que el avance total de obra es de un 15,10%; contrato de permuta de inmueble entre el Sr. <PER_1> y la empresa <ANONIMIZAR> .; Nota a la Dirección de Obras Particulares de esta ciudad fechada el 20/3/2026, sobre solicitud de antecedentes de <PER_4> N° Barrio General Mosconi y su contest <DIR> - Constancias de Situación Dominial- fs. 35 REC; Certificado Catastral de la Municipalidad de Rada Tilly de la Parcela <DIRECCION_4> a nombre de <PER_1> , suscripto por la Sra. <PER_5> - Encargada Sector Catastro –Sec. De Obras Públicas Municipalidad de Rada Tilly; Nota remitida al Colegio de Arquitectos "Informe revocación de encomienda profesional y desvinculación por incumplimiento" fechada el 10/4/2026 donde se adjunta la CD dirigida por el Sr. <PER_1> a <PER_6> fechada el 10/4/2026; Nota dirigida a la Municipalidad de Rada Tilly –Obra particulares- sobre la Revocación de Director de Obra Expte. Municipal N° 163-S-2023-B12 dirigida

Documento anonimizado por AymurAI

por el Sr. <PER_1> fechada el 10/4/2026, Certificado de la IGJ; Solicitud de Informes al Colegio de Arquitectos fechadas el 30/4/2026 y contestación de la Dirección Técnica Administrativa de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia –Nota DGOP N° 132/2026 fs. 44/53 REC; constancia de notificación al Sr. <PER_1> del Inspector de Obras Particulares de la Municipalidad de Rada Tilly que "deberá suspender la obra, hasta contar con un nuevo profesional designado para continuar la misma. El no cumplimiento, se aplicará sanciones que correspondan" fechada 15/4/2026 y los hechos narrados por el actor, tienen entidad suficiente para acreditar la verosimilitud del derecho. Ello por cuanto acredita en forma suficiente, en este estadio provisional la existencia del incumplimiento de un contrato de permuta. Huelga destacar además, que la demanda principal iniciada caratulada: " <PER_1> <ANONIMIZAR_1> . s/ Ley de Defensa al Consumidor" Expte. Nº 330/2026, iniciado el 25/6/2026, tiene por objeto la resolución contractual de la permuta por grave incumplimiento contractual del demandado, donde el actor no solo reclama el valor de la vivienda familiar demolida, el triplex a construir no entregado, las cocheras pactadas y una unidad funcional de 60 metros en esta ciudad, que arroja la suma de $739.169.890 sino que también solicita que lo construido, incorporado y adherido al suelo por la obra constructiva realizada permanezca en su beneficio.

Es decir la medida ordenada fue dispuesta con el fin de preservar el estado de la obra inconclusa, asegurar el resultado del proceso y asimismo preservar la función de depositario

Documento anonimizado por AymurAI

judicial concedida al actor, la cual como señala la jueza, se vería frustrada si se admite el levantamiento total o parcial peticionado.

El hecho de que haya comprado mediante boleto de compraventa, una unidad funcional (a terminar), que fue entregada y que provisoriamente fue individualizada como “Local Comercial Nº 3”, no significa que ello constituya un objeto jurídicamente autónomo e individualizado del inmueble cuestionado, sobre el que pueda ejercerse físicamente su posesión, sino que es justamente parte de la obra irresuelta que está discutida en la demanda por la actora, la cual además no cuenta con plano de subdivisión aprobado ni está afectado al régimen de propiedad horizontal, atento el incumplimiento denunciado de la demandada.

No es el pedido de levantamiento de la medida cautelar dispuesta contra la empresa <ANONIMIZAR> . la vía que debe intentar el recurrente, sino que su pretensión se deberá canalizar interponiendo la tercería que considere pertinente.

En cuanto al peligro en la demora ello surge evidente, de la circunstancia de que si se efectúan modificaciones (como pretende el recurrente) sobre el inmueble; si esto sucede, se verían frustrados los eventuales derechos de la aquí peticionante.

Finalmente en el caso, ninguna de las otras medidas cautelares establecidas por la ley resulta adecuada, por lo cual el único medio viable a fin de asegurar la existencia del fin y objeto perseguido es la prohibición de innovar y contratar decidida.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Sr. <PER_2>

Documento anonimizado por AymurAI

<PER_2> (ID <DNI_1>) y en consecuencia confirmar la providencia fechada el 24/6/2026.

III. Las costas de esta instancia, por el principio objetivo de la derrota, se imponen al recurrente vencido (arts. 69 del C.Pr).

Se regularán los honorarios del letrado participante conforme la naturaleza del proceso, éxito obtenido y labor desarrollada y demás pautas de la ley de aranceles profesionales para abogados, (arts. 5/7, 32, 13 y ss. De la ley arancelaria).

Por ello, la **Sala Nº 1** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Sr. <PER_2> (ID 2425621) y en consecuencia confirmar la providencia fechada el 24/6/2026.

2) Imponer las costas de esta instancia al recurrente vencido.

3) Regular los honorarios profesionales del Dr. Miguel Ángel Hernández en la suma de pesos equivalentes a CINCO (5) JUS y de la Dra. <PER_8> en la suma de pesos equivalentes a TRES (3) JUS.

4) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 831 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Documento anonimizado por AymurAI