Comodoro Rivadavia, de marzo de 2009.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"G. T., P. c/ R., A. y otros s/ MEDIDA CAUTELAR (Prohibición de contratar) (Legajo Art. 250 CPr), Expte. N° 17/2009,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia Civil y Comercial N° 1 por haber interpuesto, a fs. 82, los codemandados recurso de apelación contra la resolución de fs. 52 que dispone la prohibición de contratar con relación al inmueble que individualiza como X. de esta ciudad.

I.- A fs. 88/90 se agravian por el otorgamiento de la cautelar; sostienen que no se ha acreditado la verosimilitud del derecho invocado. Niegan la existencia de lesión subjetiva. Manifiestan que el precio pagado por el inmueble objeto de autos es el valor real de la cosa a la época de celebración del contrato. Niegan veracidad a la tasación glosada por el actor. Solicitan el levantamiento de la cautelar dictada.

A fs. 92/94, contesta el traslado la actora y solicita el rechazo del recurso de los codemandados.

II.- Antecedentes de la causa.

A fs. 4549 vta., el actor promueve una medida cautelar contra los Sres. A. R., C. D. y M. del C. P. Concretamente pide, que se ordene a la codemandada se abstenga de celebrar contrato de compraventa inmobiliaria sobre el inmueble que individualiza a fs. 45, como Parcela ** del Sector ** de la Circunscripción 1 del Barrio Industrial de esta ciudad.

Relata los hechos y el derecho en que

fundamenta la medida cautelar. Expone que el negocio jurídico –compraventa del inmueble individualizado- se encuentra viciado de nulidad por haberse configurado el supuesto de lesión subjetiva en perjuicio del actor, persona de avanzada edad, jubilado, que ignoraba el valor real del bien. Sostiene que la lesión invocada surge manifiesta de la desproporción existente entre el precio pagado por la tierra y el valor real de mercado de la misma. Acompaña como documental copia de la escritura de compraventa y una tasación realizada por una inmobiliaria de la zona. Ofrece prueba.

A fs. 52, el tribunal de grado otorga la medida cautelar de prohibición de contratar por considerar que se encuentran acreditados los requisitos de verosimilitud del derecho y peligro en la demora y, porque la tutela de los derechos invocados no podría obtenerse con otra medida más eficaz.

III.- Tratamiento de los agravios.

El contenido del primer agravio se vincula con una cuestión de legitimación. Sostienen los recurrentes que: "Respecto a la verosimilitud del derecho, el Sr. Juez de grado ha dispuesto la cautelar pedida sobre bienes de nuestros mandantes, a pesar de que el actor conforme los términos en que plantea su demanda, resulta no estar legitimado para obtener una sentencia favorable contra nuestros representados".

Las cuestión de legitimación que se pretende introducir al debate, excede el estrecho marco de estudio de esta cautelar pues se encuentra vinculada al fondo de la materia en litigio y a lo que resulte de la prueba colectada en el proceso principal.

A todo evento señalamos que la legitimación del actor para promover la cautelar

resulta acreditada en autos por ser el titular registral del inmueble que constituye el objeto de la compraventa.

El segundo agravio se vincula con el precio y la consecuente falta de verosimilitud del derecho de la actora.

Sin embargo, de la documental presentada por la actora surge prima facie acreditado tal recaudo.

Esto es así, porque de la documental de fs. 25, surge que la valuación fiscal del inmueble de autos era al mes de diciembre de 2007, de $ 50.074,82. Ello, según se acredita con el certificado emitido en mayo de 2008 por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia; a su vez el precio de venta pactado de acuerdo a la escritura pública de fs. 26/28, de fecha febrero de 2007, fue de u$s 15600 que serían aproximadamente $ 46800 de acuerdo a la cotización del dólar en dicha época.

Esta diferencia constituye un dato objetivo que otorga probabilidad al derecho invocado por el actor respecto a una desproporción en la prestaciones al tiempo del acto. Esto es así pues para el dictado de las medidas cautelares no se exige la certeza del derecho sino la probabilidad de que el mismo exista.

Respecto al peligro en la demora, ello es evidente pues de no dictarse la medida cautelar, durante el trámite del proceso principal existe la posibilidad que el bien inmueble deje de integrar el patrimonio de los demandados afectados, con el riesgo que el pronunciamiento a dictarse sobre el fondo de la

cuestión, en caso de resultar favorable al actor, devenga ineficaz.

Concluyendo, los agravios de la parte no adquieren entidad suficiente que habiliten la adopción de un criterio distinto al sostenido por el juez de grado.

Por lo expuesto, se desestima el recurso de los apelantes, y se confirma lo resuelto en primera instancia a fs 52.

Las costas se imponen a los apelantes vencidos, (arts. 68 del C.P.C.Ch.). A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada y las pautas de los arts. 6 ,7, y 33, 47 y 14 Ley 4335.-

Por ello, la Sala **A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1)Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 82. y, confirmar la resolución de fs 52.

2)Costas a los apelantes vencidos. Se regulan los honorarios profesionales de los Dres. O. A. y C. S. K., en forma conjunta, en el veinticinco por ciento (25%) y de las Dras. R. B. M. de C. y Y. H. C., en forma conjunta, en el treinta por ciento (30%), de los que correspondan por su labor en primera instancia del presente incidente.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.
La presente sentencia es firmada por dos vocales de

Cámara en virtud de encontrarse excusado de actuar el Sr. Juez de Cámara, Dr. Fernando Nahuelanca y concordar en la solución del caso (arts. 1, 2, 3 y 5 de la Ley 4550, modif. de la Ley 1130).

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2009

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS