Comodoro Rivadavia, de abril de 2011.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **“D. A., G. R. c/ D. A. M. C. s/ MEDIDA CAUTELAR – INTERVENCION JUDICIAL”, Expte. N°59/2011** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia Civil y Comercial N°1, Secretaría N°2 (Expte. N°520/2010).

I.- Que llegan los presentes autos a conocimiento de esta Sala, por haber interpuesto la parte actora a fs. 30, recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria de fs. 27/28 N° 116/2010, mediante la cual el juez a quo dispone rechazar la medida cautelar de intervención judicial de administración de condominio, oportunamente requerida por la actora contra la Sra. M. C. D. A.

Se agravia la actora por cuanto sostiene que el a quo ha valorado erróneamente la existencia de los presupuestos de admisibilidad de las medidas cautelares. Principalmente, en lo referente a la verosimilitud del derecho, por cuanto se ha acreditado que existen diferencias entre los condóminos que por sí mismas, hacen viable el pedido cautelar. Sostiene la recurrente que al no existir acuerdo entre los comuneros, sobre la administración de los bienes comunes, no queda otra vía que acudir ante los tribunales de justicia, a fin de que se designe un tercero como interventor administrador de los bienes.

II.- De los antecedentes de la causa surge que la actora promovió los trámites de división de condominio y rendición de cuentas, conjuntamente con una medida cautelar solicitando se decrete embargo sobre la percepción de los frutos –en la especie alquileres- en la porción que le corresponde conforme su porcentaje dominial, y se prohíba contratar sobre los inmuebles sujetos a condominio.

Con posterioridad, solicitó ampliar la medida cautelar, requiriendo se designe un interventor administrador de los bienes sujetos a condominio, con fundamento en la falta de acuerdo existente entre los comuneros y la ocultación de información de parte de M. C. D. A. También afirma que es imposible que los inmuebles en cuestión solo hayan generado los importes depositados en autos, en concepto de alquileres, afirmando que deben existir cobros en negro, sin registrarse.

El juez a quo, entendió que no se encontraban presentes en autos los presupuestos de admisibilidad de la medida cautelar solicitada, rechazando la misma mediante interlocutoria de fs. 27/28.

III.- De los expedientes agregados por cuerda al presente trámite, surgen dos cuestiones que caben ser señaladas. En primer lugar, la actora ha solicitado, y el Juez a quo ha dispuesto favorablemente a su petición, que, como medida cautelar, se retenga el porcentaje correspondiente a su titularidad dominial de los alquileres que se perciban de los inmuebles sujetos al condominio, como asimismo, se decrete una prohibición de contratar sobre tales bienes a fin de protegerlos mientras dure el juicio principal, esto es la división de condominio. Encontrándose, en consecuencia, tutelados los derechos de la actora sobre los bienes y frutos del condominio en litigio.

En segundo lugar, en los trámites acordelados, se encuentra discutida la buena o mala administración realizada por la demandada respecto a los bienes afectados al condominio, sin que en autos se hayan acompañado o denunciado nuevas circunstancias, no existiendo a su respecto el “humo de buen derecho” exigido por el ordenamiento procesal. En efecto, tal verosimilitud se encuentra sujeta a la necesidad de pronunciamiento en el juicio de conocimiento pleno principal.

Es que, si bien el dictado de medidas cautelares no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, pesa sobre quien las solicita, la carga de acreditar prima facie la existencia de la verosimilitud del derecho invocado y el peligro irreparable en la demora, ya que resulta exigible que se evidencien fehacientemente las razones que las justifican y los jueces tienen el deber de apreciar con suma prudencia si se encuentran reunidos tales requisitos a fin de no causar un perjuicio innecesario a la contraria, más aún cuando se trata de ampliar las medidas cautelares ya existentes.

Por cuanto no procede el dictado de nuevas medidas cautelares cuando existe tan sólo una expectativa de obtener en un proceso el reconocimiento de un derecho, que depende de los decisivos elementos de prueba que se arrimen y/o eventualmente de la sentencia. Ello, reiteramos, con más razón, en el caso de la medida cautelar solicitada –intervención judicial- donde

expresamente el ordenamiento procesal, art. 227 inciso primero, requiere la apreciación restrictiva de parte del juez.

En efecto, la ley exige para que se otorgue la intervención administrativa de un negocio, empresa, explotación, sociedad o condominio, que exista desavenencia entre sus responsables o componentes, que impidan su normal desenvolvimiento, es decir, que para que la administración judicial prospere la ley exige una situación tal de hecho que, en principio, no se ha acreditado exista en autos.

En tal sentido, "las meras desinteligencias o discrepancias entre los socios no constituyen, por si mismas, peligrosidad para los bienes y la existencia de la sociedad. Por lo tanto son irrelevantes a los fines de decretar su intervención judicial y remover preventivamente al socio o socios administradores" (Roland Arazi, Jorge Rojas Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Tomo I Editorial Rubinzal Culzoni, pág 858/859).

Concluyendo, a la luz de lo expuesto debe confirmarse el decisorio recurrido, sin que ello importe prejuzgamiento sobre la cuestión de fondo a debatir en los trámites principales.

IV.- Las costas se imponen a la actora perdidosa (art. 69 del CPr.) A los fines de la regulación de honorarios se tendrá en cuenta el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada, como asimismo el mínimo establecido por la ley arancelaria.

V.- Por ello, la **sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 30 y confirmar la sentencia interlocutoria N°116/2010 de fs. 27/28.

2) Costas a la actora vencida. Regúlense los honorarios profesionales de los Dres. C. M. Z., N. A. C. y P. D. P., conjuntamente en veinticinco por ciento (25%) de los que se regulen en la instancia de grado,

3) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL NRO. DEL AÑO 2011
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS