Comodoro Rivadavia, de noviembre de 2012.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados**:"T. J. R. c/ I. S.A. s/ MEDIDA CAUTELAR (Embargo Preventivo)"** Expte. Nº 457/2012 venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia Civil y Comercial N°2 (Expte. N°415/2011), por haber interpuesto la demandada a fs. 166/168 recurso de apelación contra la resolución de fs. 164/165vta. que rechaza el pedido de levantamiento de embargo preventivo.

I- En su memorial de fs. 166/168, sostiene que la resolución es arbitraria, desproporcionada y viola el derecho de propiedad y de afianzar la justicia. Señala que recurrió la cautelar y ofreció prueba. Agrega que la prueba pericial- tasador de inmueble- tenía como finalidad constatar el valor del inmueble embargado. Alega que no se tuvo en cuenta que se trata de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y que la medida impedirá disponer de la propiedad o escriturar otros departamentos. Solicita que de mantenerse la cautelar se limite temporalmente su vigencia a un año. Hace reserva del caso federal.

II- De las constancias de autos surge que la actora a fs. 61/66, promueve medida cautelar de embargo preventivo y de prohibición de contratar contra la firma I. S.A. por la suma de dólares estadounidenses sesenta mil (U$60.000), por el incumplimiento de la constructora del boleto de compraventa que uniera a las partes, relata los hechos y funda en derecho- art. 213 CPr. Denuncia bienes a embargo y acompaña información sumaria de dos testigos, prueba documental, ofrece pericial caligráfica y de reconocimiento de firmas.

A fs. 79, el tribunal ordena, previa caución real, la traba de embargo preventivo contra la deudora y prohibición de contratar por las sumas de $256.800 por capital y $51.500 presupuestados provisoriamente para intereses y costas conforme las disposiciones de los arts. 201,213, 233 y ss del CPr.

La actora presta caución real a fs. 82, que concreta a fs. 90 y 91.

A fs. 97/97 vta., se traba embargo preventivo sobre el bien inmueble de la demandada individualizado como lote "X" parcela ** manzana ** bis matrícula (**-*) ***.***, de esta ciudad.

A fs. 117, se notifica por cédula de notificación a I. S.A. del embargo preventivo y de la prohibición de contratar decretados en autos.

A fs. 151/154 se presenta la deudora y solicita el levantamiento del embargo preventivo, sostiene que la medida es improcedente conforme los hechos que relata y hace reserva de accionar por los daños y perjuicios que la medida cautelar le ocasione.

Sustanciado el incidente a fs. 164/165 vta. el tribunal rechaza la petición de levantamiento del embargo trabado en autos.

A fs. 166/168, la demandada apela la resolución y funda el recurso.

III- Delimitada así la cuestión que viene a estudio no se puede soslayar que la medida cautelar – embargo- que nos ocupa no ha sido recurrida, como lo señala el juez de grado.

La demandada directamente solicitó el levantamiento de la medida por considerar que no era procedente y que era excesiva conforme los fundamentos que expone en su escrito inicial.

Es sabido que toda medida cautelar por su naturaleza se dicta con carácter provisorio, dado que puede ser modificada a pedido de parte en el caso que las circunstancias tenidas en cuenta al momento de su dictado hayan variado e incluso puede ser morigerada por el juez a fin de evitar perjuicios innecesarios al deudor.

Ahora bien, de las constancias de autos surge que actora y demandada invocan y fundan sus peticiones en el boleto de compraventa de fs. 35/36, título base de la pretensión cautelar, aunque sostienen posturas contrarias respecto al cumplimiento de las obligaciones recíprocas pactadas.

La actora solicitó la cautelar con base en las disposiciones del art. 213 del CPr., por ende, reconocido el contrato queda habilitada la facultad de requerir el embargo del bien inmueble objeto del mismo, por disposición expresa de la ley.

La verosimilitud del derecho invocado se encuentra acreditada. Surge de la documental de fs. 33/58 presentada por la actora y de la de fs. 138/150 de idéntico tenor agregada por la empresa constructora I. S.A. la existencia del boleto de compraventa que vinculara a las partes. Además, la acreditación sumaria de

los pagos realizados por los adquirentes- reconocidos por la empresa-, la intimación por el cumplimiento del contrato remitida al vendedor e intercambio epistolar entre las partes, son circunstancias que otorgan el grado de certeza necesario para esta etapa procesal y habilitan el dictado de la medida cautelar, sin que ello signifique emitir opinión sobre el fondo del asunto.

Reunidos los requisitos previstos por la ley -201 y 213 CPr- el comprador de una unidad horizontal puede solicitar embargo preventivo sobre la totalidad del inmueble que aún no está dividido por ese régimen, limitando a la suma relacionado con dicha unidad.(Ver: Ramírez Jorge Orlando " Función Precautelar" Editorial ASTREA y jurisprudencia citada págs. 277,278,279).

Tampoco demostró que el bien inmueble embargado se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal como afirma, dicho extremo no surge del informe del Registro de la Propiedad Inmueble de 97/97vta.

En el particular, el fin perseguido por la cautelar es la inmovilización del inmueble con el objeto de obtener el perfeccionamiento de la transmisión del dominio prometido con el fin que no se vuelva ilusorio el cumplimiento ante una eventual sentencia favorable.

La pretensión lisa y llana de levantar el embargo preventivo no puede prosperar pues dejaría a la actora sin tutela o resguardo alguno del derecho invocado, máxime que en el particular, la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora han sido acreditados de modo suficiente para esta etapa procesal como se señaló.

En caso que posteriormente se demostrara la existencia de un abuso del derecho por la actora, la misma responderá conforme lo dispone la norma procesal por los posibles daños y perjuicios que la medida causare, circunstancia que hasta el presente no ha sido demostrada por la recurrente.

La demandada no alcanza a acreditar que las circunstancias tenidas en cuenta por el juzgador al momento del dictado de la medida hayan sido modificadas de modo tal que ameriten la revisión del criterio adoptado. Las observaciones realizadas se refieren al fondo de la cuestión y exceden el marco de estudio del presente juicio.

El pedido de limitar temporalmente el embargo al plazo de un año tampoco puede prosperar por no ser una cuestión que fuera puesta a conocimiento del juez de grado, por ende, excede la competencia de esta alzada –art 280 CPr-.

Por todo lo expuesto, se resuelve rechazar el recurso de la demandada y confirmar la resolución de grado de fs. 164/165.

IV- Atento el modo en que se resuelve la cuestión, las costas se imponen a la demandada vencida (arts. 69 y 70 CPr). Se fijará los honorarios de los profesionales 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, estableciéndose que corresponde para el presente fijar el mínimo de la escala arancelaria. (arts 5 a 7, 13, 32 y ss Ley XIII N° 4 y Ley XIII n° 15).

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

R E S U E L V E :

1º) Rechazar el recurso de apelación de la demandada de fs. 166/168 y confirmar la resolución de fs. 164/165.

2) Costas de la Alzada al apelante vencido. Regular los honorarios profesionales del Dr. M. D. V. y los del Dr. S. E. T. en la suma de pesos equivalentes a 4 jus.

3) Tener presente la reserva del caso federal de fs.167 vta.

4º) Notifíquese, regístrese, devuélvase.

La presente se firma por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara, Dr. Fernando Nahuelanca y haber concordado en la solución del caso (ley V N°17 del Digesto Jurídico de la Provincia del Chubut).-