Comodoro Rivadavia, de febrero de 2014.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **“C. L. M. I. c/ L. M. D. O. S.R.L. s/ EMBARGO PREVENTIVO-LEGAJO DE COPIAS ART 252 INC 2 LEY XIII N°5”, Expte. N° 775/2013**, venidos del Juzgado de Primera Instancia Civil y Comercial N° 2 (Expte N° 327/2013) por haber interpuesto el demandado a fs. 106/110 recurso de reposición con apelación en subsidio contra la resolución de fs. 42 que ordena trabar embargo preventivo sobre sus bienes.

Rechazado el primero, se concede el segundo a fs. 133/134 en relación y con efecto devolutivo.

I- En su memoria desconoce la documental agregada por la actora. Niega la verosimilitud del derecho y peligro en la demora invocados. Sostiene la improcedencia del dictado de la medida cautelar. Reconoce el contrato de locación que une a las partes. Manifiesta que en el inmueble desarrolla su actividad comercial de producción de panificados y sus derivados. Relata que el 17 de mayo de 2013 estando el local cerrado y sin empleados se produce un incendio en el interior del local consecuencia de un corto circuito eléctrico en la instalación eléctrica del inmueble. Señala que hubo daños en la propiedad, mobiliario, maquinarias y artefactos de producción y materia prima destinada a la elaboración de los productos que comercializa. Alega que el siniestro tuvo origen en vicios ocultos o redhibitorios del inmueble que su parte desconocía al celebrar el contrato. Señala la obligación del locador del deber de seguridad y conservación del inmueble (arts 1525,1515,1516 CC). Niega que el caso encuadre en el supuesto contemplado en el art. 212 inc 2 CPr. Denuncia que se hizo cargo de reparaciones en el inmueble como consecuencia de la urgencia de las mismas. Sostiene que el monto cautelado de $ 2.308.728 y el presupuestado para intereses y costas de $ 550.000 es excesivo y no tiene sustento fáctico. Informa que el costo de las reparaciones conforme presupuesto agregado por su parte es de $ 435.000. Requiere se exija a la actora preste caución real y no juratoria. Señala los perjuicios sufridos por el embargo de cuentas bancarias que perjudican el giro comercial de su empresa. Solicita se levante la medida cautelar, en su defecto, se reduzca el monto embargado.

II- De las constancias del expediente surge que a fs. 37738 la actora solicita se trabe embargo preventivo sobre bienes del locatario por la suma de $ 2.308.728 más intereses y costas, con motivo de los daños sufridos en el inmueble de su propiedad consecuencia del incendio ocurrido el 17 de mayo de 2013. Adjunta documental que consiste en contrato de locación, acta policial del día 17 de mayo de 2013, fotos del estado del inmueble y muebles existentes en el lugar luego del incendio, informe sobre reparaciones a realizar y costos de las mismas. Funda su pretensión en el art. 212 inc 2 del CPr. Ofrece caución juratoria.

A fs. 42, se dicta resolución que ordena trabar embargo preventivo contra los bienes del demandado por la suma de $ 2.308.728 más $ 550.000 presupuestados provisoriamente para intereses y costas.

III- El particular encuadra dentro de las disposiciones del art. 212 inc 2° del CPr., pues el mismo remite al crédito del propietario con relación a las cosas afectadas a las preferencias de los arts. 3884 y 3885 del CC que extiende el privilegio a todas las otras obligaciones del locatario que surjan del contrato de locación, como los probables perjuicios ocasionados a la propiedad (Ver: Aída Kemelmajer de Carlucci. Claudio Kiper. Félix A Trigo Represas. “ Código Civil Comentado” Privilegios. Prescripción. Pág 108. Editorial Rubinzal Culzoni).

Cuestionada la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora, es preciso señalar que la primera surge del contrato de locación vigente de fs. 12/14, reconocido por ambas partes y el incendio ocurrido el día 17 de mayo de 2013 en el local alquilado por la demandada, circunstancia no controvertida.

Es sabido que tal presupuesto se vincula con la posibilidad razonable de que el derecho exista. Entonces, acreditado que la actora es la locadora del inmueble siniestrado, que el incendio se produjo dentro del local en horas de la tarde y en presencia de dependientes del locatario conforme surge del acta policial agregada por actora y demandado, e insinuados sumariamente los daños sufridos como consecuencia del siniestro, el debate sobre la cuantificación de los daños, origen del incendio y grado de responsabilidad del demandado, costo de las reparaciones, son cuestiones que escapan al conocimiento cautelar y son propias del debate de fondo.

En este orden de ideas, se ha sostenido: "... que para decretar

medidas precautorias no se requiera una prueba acabada de la verosimilitud del derecho debatido en el principal, extremo que solo puede ser alcanzado al tiempo de la sentencia, ni sea menester un examen exhaustivo de las relaciones que vinculen a las partes, bastando que a través de un estudio prudente -apropiado al estado del trámite- sea dado percibir un fumus boni iuris en el peticionario" (C.N.Fed. Civ. y Com., Sala II, 15/7/83, ED, T. 106, p. 500, JA, T. 1984-III, p. 418).

A mayor abundamiento, sin que signifique ahondar en el fondo de la cuestión, se señala que la cláusula 7) del contrato de locación establece que el inmueble se recibe en buen estado de conservación y se exonera de responsabilidad a la locadora en los supuestos consignados, incluyendo el caso fortuito o fuerza mayor, circunstancia que otorga mayor verosimilitud al derecho invocado por la actora.

Con relación al peligro en la demora, el mismo se configura por el transcurso del tiempo que puede llevar el proceso judicial por daños y perjuicios, además de la posible disminución de la solvencia del demandado.

IV- Caución.

Nuestro Código Procesal establece que las medidas cautelares sólo podrán decretarse bajo responsabilidad de la parte que la solicita,"… quien deberá prestar caución por todas las costas y daños y perjuicios…" que pudiere ocasionar en los supuestos previstos por el primer párrafo del art. 210 CPr.

Enseña Falcón que la contracautela consiste en la garantía que deben suministrar quienes solicitan una medida cautelar, a fin de reparar los posibles daños que ocasionara la misma al deudor cuando hubiera sido decretada indebidamente, debiéndose graduar su calidad y monto en función de la mayor o menor verosimilitud del derecho y circunstancias del caso.(Falcón Enrique. "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial" Tomo IV. Sistemas Cautelares. Ed Rubinzal

Culzoni. Págs. 126 y ss). El fundamento de la misma consiste en que, si la medida cautelar asegura un derecho aun litigioso, la contracautela debe asegurar la efectividad del resarcimiento al afectado de los perjuicios que pudiera ocasionar cuando ha sido trabada sin razón.

Su determinación queda librada a la apreciación del juez pero siempre conforme las pautas impuestas por la norma procesal; esto es, mayor o menor verosimilitud del derecho, naturaleza de la pretensión, bienes involucrados, intereses en juego, gravedad de la medida, etc, en función de los que puede estimarse aproximadamente la entidad de los daños que eventualmente se pudieran ocasionar y por los cuales deba responder el embargante (arts 201 y 210 CPr).

La normativa citada establece los requisitos de admisibilidad de la cautelar siendo el deber de prestar caución uno de los requisitos previsto para la ejecución de la cautelar (art 201 CPr).

Como se señalara, a los fines de establecer la modalidad y la graduación de la caución, es preciso considerar la verosimilitud del derecho invocado, las circunstancias del siniestro denunciado, las sumas que se pretenden cautelar y los posibles perjuicios que la medida pudiera ocasionar al afectado, en función que la misma debe resultar suficiente a fin de responder por "todas las costas y perjuicios..." en caso de haberse trabado en forma indebida (art 210 CPr).

Conforme las constancias de autos, acta policial de fs. 16, daños denunciados y entidad del monto a cautelar corresponde hacer lugar al agravio y modificar la resolución de fs. 42 otorgando la medida cautelar bajo caución real que deberá prestar la actora en la instancia de grado.

V- Atento el modo en que se resuelve la cuestión, las costas de

esta instancia se imponen por su orden (arts 69 y 70 del CPr). Se regularán los honorarios de los profesionales intervinientes de acuerdo al éxito obtenido, naturaleza del proceso, demás pautas orientadoras de la ley de aranceles profesionales para abogados y por aplicación de la escala prevista para los supuestos de apelación,(arts. 5 a 7, 32, 13 y ss Ley XIII 4 y 15).

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

R E S U E L V E :

1) Rechazar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 106 y modificar parcialmente la resolución de fs 42. y otorgar la medida cautelar bajo caución real que deberá prestar la actora en la instancia de grado.

2) Costas por su orden. Regular los honorarios profesionales de los Dres. R. V. y N. D., en forma conjunta, en el 25 % y los del Dr. A. G., en el 25% de los regulados en el incidente de grado.

3) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

La presente se firma por dos vocales de Cámara en razón de encontrarse en uso de licencia la Sra. Jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí ALONSO y concordar en la solución del caso (Ley V N° 17).-

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2014

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS