Puerto Madryn, de Junio de 2014.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"M., D. L. y Otros S/ Medida Cautelar" Expte. 40 Año 2014** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte N° 201/13), para resolver la apelación en subsidio de la reposición desestimada a fs. 37.

I. A los fines de ingresar al estudio de la queja resulta necesario explicitar los antecedentes de esta causa.

A fs. 28/31 los letrados apoderados de D. L. M., A. B. D., E. L., M. L. L., M. S. L., L. S. L., S. H. G., H. G., M. J. S., E. S., A. I. G., O. B. G., C. I., G. B., S. K. S., R. H. G. y el Ab. V. F. quien también lo hace por derecho propio, solicitan de manera autónoma y en los términos del art. 213 del CPCC embargo preventivo sobre el inmueble designado como manzana ** del ejido de Puerto Madryn, inscripto al T° *** F° *** Finca N° ***** y T° *** F° ** de la misma finca, inscripto a nombre del Sr. M. Á. G.

Reseñan luego que sus mandantes y el letrado en causa propia, resultan adquirentes a través de boletos de compraventa y cesiones de boletos de compraventa, de cuotas partes indivisas -locales comerciales- pertenencientes a la construcción que ocupa la manzana **, conocida como C. C. R. H. Aluden a la reticencia de G. a llevar a cabo el tramite escriturario (mensura, reglamento de copropiedad y escritura traslativa del dominio) por lo que se han visto obligados a iniciar el proceso de escrituración que inician por separado.

Explican que la cautelar que solicitan está destinada a evitar que el inmueble sea objeto de actos jurídicos que impidan su posterior libre trasmisión, aluden a que la verosimilitud del derecho surge de los boletos y cesiones que acompañan como del reconocimiento judicial (absolución de posiciones) que efectuara el demandado en un proceso de tercería de mejor derecho tramitado en la ciudad de Trelew por expediente "G. O. y otros s/

Tercería de mejor derecho en autos “B. D. T. SRL c/ G. M. Á. s/ Ejecución” (Expte.N° 185 F°213 Año 1991-43338) (Expte. N° 185 Año 2003) respecto de la adquisición y toma de la posesión de las unidades funcionales, la cancelación del precio y la autenticidad de los boletos en base a los cuales se promovió la tercería.

En cuanto al peligro en la demora dicen que se encuentra ínsito en la naturaleza cautelar y piden que la cautelar se conceda bajo caución juratoria.

II. La Sra. Jueza de grado admitió, en base a la documental presentada la cautelar respecto de los actores D. L. M., H. G., M. J. S., O. B. G., C. B. I., R. H. G. y V. F.

Desestimó la medida cautelar respecto de la Sra. A. D. y los herederos declarados de E. L., Sres. E., M. L., M. S. y L. S. L.; Sra. S. G.; los Sres. E. D. S. y A. I. G.; la Sra. G. B. y Sra. S. K. El argumento para no admitir la cautelar respecto de las personas individualizadas y, con base en las constancias del expediente tramitado en la ciudad de Trelew, fue que no había quedado reconocido el pago del precio al Sr. G. por lo que no surgía verosímil el derecho invocado.

Frente a lo resuelto se dedujo reposición con apelación en subsidio quedando así limitado el alcance y fundamentos de los agravios que se analizaran en esta sede.

Se dijo allí, con base en doctrina que entienden aplicable, que para la verosimilitud del derecho basta que se lo acredite sumariamente, reconociendo que para la escrituración, sería suficiente la información sumaria de dos testigos que abonen las firmas obrantes en un instrumento privado y que en autos -tanto las firmas de los boletos como en su caso las cesiones- se encuentran certificadas por escribano público; aludieron también que la verosimilitud se refiere a la “convención” que sirve de

sustento a la demanda por escrituración, por lo que conforme la documental que han acompañado nada impide que se otorgue irrestrictamente la cautelar respecto de todos los actores.

La reposición es rechazada en tanto los recurrentes no acreditaron el cumplimiento de la prestación a su cargo, es decir la cancelación de saldo de precio.

III. El art. 213 del CPCC dispone que cuando se demandare el cumplimiento del contrato de compraventa, si el derecho fuera verosímil el adquirente podrá solicitar embargo del bien objeto de aquel.

El embargo preventivo configura una medida cautelar a través de la cual se individualizan y afectan uno o varios bienes determinados de un presunto deudor, para asegurar la eventual ejecución futura, acordando un rango de preeminencia al embargante. Su objeto es, prevenir un posible daño, anticipándose al reconocimiento del derecho que asegura (CNCiv., Sala H, 11-8-94; "Schatzky Isaac c/ Ciberman Rubén ", J.A. 1998-I).

Este recaudo requiere en grado de necesidad, la existencia de un elemento objetivo que sirva de correlato sustentante de las afirmaciones volcadas en la demanda y tal elemento tiene que estar dado por un mínimo probatorio que evidencie a primera vista que el derecho que se pretende asegurar resulta así calificable. *"El dictado de las medidas cautelares no exige el examen de la certeza sobre la existencia del derecho pretendido, sino sólo su verosimilitud. Es más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no es otra que atender a aquello que no excede el marco de lo hipotético, dentro del cual, asimismo, agota su virtualidad (conf. esta Sala, causa 33.008/95 del 19.07.1995, entre otras). La fundabilidad de la pretensión cautelar no depende de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en el proceso principal, sino de un análisis de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido (conf. CSJN, in re "Estado Nacional - Ministerio de*

Economía y Obras y Servicios Públicos c/ Provincia de Río Negro", del 24.07.1991), de ahí que no se requiera, en estos supuestos, un análisis acabado de las relaciones que vinculan a las partes, cuya índole y extensión han de ser dilucidadas con posterioridad (conf. Sala II, causa 6180 del 20.09.1988).-10.978/07 (CNCIV Y COM FED - Sala 3 "AGUAFE S.A. C/ CHONEV KIRIL JORDANOV KRSTEV s/ Escrituración"; 29/05/2008 Citar: elDial.com - AF3E87).

En autos se han agregado sendos boletos de compraventa cuyas firmas se encuentran certificadas por escribano público (S. G., A. D. y herederos declarados de E. L.) como cesiones de los boletos originarios (G. B., E. D. S. y A. I. G., A. K.); omitiéndose justificar aun sumariamente el cumplimiento del contrato por parte de los actores a los que se le ha desestimado la cautelar, requisito necesario para acceder a la medida en los términos del art. 211, inc. 3º del CPCC.

Tampoco surge de autos la notificación de las distintas cesiones realizadas de los mencionados contratos de compraventa al demandado.

El art. 1459 del Código Civil expresa: *"Respecto de terceros que tengan un interés legítimo en contestar la cesión para conservar derechos adquiridos después de ella, la propiedad del crédito no es transmisible al cesionario, sino por la notificación del traspaso al deudor cedido, o por la aceptación de la transferencia de parte de éste"*.

"La notificación y la aceptación de la cesión tienen virtualidad jurídica para producir los efectos frente a terceros y su contenido es informativo o declarativo pero no modificativo de derechos" (C. Nac. Com., sala D, 17/9/2007, "Di Pasquale v. Criba", LL online, clave AR/JUR/7528/2007).

"La calidad de terceros pertenece a todos aquellos que habiendo sido ajenos o extraños a la cesión, pretenden tener respecto del crédito cedido, derechos que la cesión tiende a destruir o a restringir" (Sup. Corte Just. Mendoza, 12/11/1976, "Funes de Cortes", AP online).

Motivo por el cual, al no surgir que el demandado se encuentra notificado de dichas cesiones, ni el pago cumplido, como tampoco la intimación que afirman los actores haber hecho en el escrito postulatorio del juicio por escrituración, corresponde no hacer lugar a lo requerido por los apelantes.

"Si se encuentra acreditado "prima facie", con la documentación acompañada e información sumaria producida la existencia del contrato y el cumplimiento de las prestaciones por el actor, y teniendo en cuenta que una vez allegada la convicción sumaria acerca de estos únicos presupuestos, la verosimilitud del derecho queda presumida respecto a la frustración del acto escriturario, se torna procedente el embargo preventivo solicitado (arts. 197 y 209 inc. 3 Código Procesal) (Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial Sala I, La Plata, "Roleri, Mónica vs. Arpeco S.A. s. Resolución contrato - Daños y perjuicios"; Buenos Aires; 11-*05-2000;* Jurisprudencia de la Provincia de Buenos Aires; RC J 2507/09).

Por todo lo hasta aquí expuesto, se deberá confirmar la resolución en crisis, en todo cuanto ha sido materia de agravios.

IV. Sin costas por constituir la presente una contienda entre la parte y la judicatura (Conf. art. 69 2da parte).

Por lo expuesto, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn;

RESUELVE:

1) CONFIRMAR la providencia simple de fs. 32 en todo cuanto ha sido de agravios.

2) SIN COSTAS por constituir la presente una contienda entre la parte y la judicatura (Conf. art. 69 2da parte).

3) Regístrese, Notifíquese y devuélvase.

Registrada bajo Nº /2014 SIC.