----Trelew, de marzo de 2016.- ----------

----**VISTO Y CONSIDERANDO**: ----------

---I.- Que por la resolución de fs. 95, el juez *a quo* rechazó la medida cautelar solicitada a fs. 92/94, por no estar reunidos los recaudos del art. 231 del C.P.C.C. ----------

---Contra esa decisión se alzó la actora a fs. 96, y concedido que fue el recurso a fs. 97 lo fundó con el memorial de agravios de fs. 98/100vta. ----------

---Expuso, sintéticamente, que promovió acción ordinaria para lograr la indemnización del art. 2588 del Código Civil de Vélez Sarsfield y por enriquecimiento sin causa contra la demandada por haberse quedado (sic) con la casa que construyó su parte en terreno de la demandada. ----------

--Se agravió del rechazo de la cautelar, y precisó que pretende la anotación de litis porque la sentencia en el caso podría tener como consecuencia una modificación registral del bien inmueble; consideró el recurrente que la transferencia del inmueble conlleva lo construido, que es la casa que reclama su parte.----------Planteó, por último, la "reserva" de acudir a la vía del recurso extraordinario federal por estar en juego –dijo– las normas constitucionales que invocó.----------II.- Así planteado el caso corresponderá confirmar la resolución de fs. 95 por las siguientes razones.----------

----1.- La medida cautelar del art. 231 del C.P.C.C. requerida tiene entre sus presupuestos de viabilidad, precisamente, la posibilidad de que la pretensión principal que se quiere asegurar pudiera tener como consecuencia la modificación de la inscripción en el Registro correspondiente, y el derecho fuera verosímil. Y tal es lo que señaló el recurrente en su presentación de fs. 92vta./93, y resaltó el juez *a quo* en la resolución de fs. 95 en examen.----------Sin embargo, el objeto de autos –como lo delimitó el actor– no es el inmueble (que habría sido construido por el peticionante en el terreno de la demandada) en sí mismo, sino la compensación de su valor –según se lo determine eventual y oportunamente en la etapa de ejecución de sentencia– a cargo de la contraria (fs. 10, punto I). Y la argumentación y fundamentación se dirige en tal sentido (fs. 12, punto III); igual que la petición (fs. 16, punto 6). ----------Tal objeto no satisface la finalidad de la medida cautelar en cuestión. ----------2.- En efecto, la anotación de litis opera ante la posibilidad de que, en el supuesto de prosperar la demanda, sea susceptible de incidir en la situación registral de un bien en relación con terceros; dicho de otra manera, no tiene otro efecto que –como señala la doctrina– el de imprimir publicidad al litigio, a fin de que los terceros eventuales adquirentes del bien discutido no puedan ampararse en la presunción de buena fe a los fines que previene el derecho sustancial (conf. Palacio, "Derecho procesal civil", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2ª ed., act., T. VIII, p. 189 y sig.).----------Y en función de lo que se lleva visto, lo que el actor persigue es una indemnización como constructor en predio ajeno (según argumentó y fundamentó con la invocación del

art. 2588 del Código Civil derogado), que no resulta vinculada al inmueble en sí (y por ello sin posibilidad de modificar su inscripción dominial) sino a la determinación de su valor a los fines compensatorios (sin que esto implique expedirse al respecto). ----------
---3.- La jurisprudencia de esta Sala es consecuente con lo resuelto en el grado, y lo que surge de autos sostiene la solución.----------Así en la S.I.C. nº 159 de 2002 sostuvo que la anotación de litis es una medida cautelar simplemente declarativa, en el sentido de que no importa restricción en cuanto a la disponibilidad o posibilidad de gravar los bienes sobre los que ella recae, y que su finalidad es la de asegurar la publicidad del juicio con el objeto de oponer a los terceros la sentencia que respecto de ellos se dicte. ----------
---Ello es así, cabe precisar ahora, desde que la anotación de litis es una cautela concreta y real. Concreta, porque afecta a un bien determinado y no a una generalidad de objetos indeterminados, como la inhibición de bienes. Y real, porque con ella no se persigue tutelar una acreencia dineraria, sino preservar un bien, que se encuentra en litigio, justamente anoticiando de su situación a terceros para que luego no puedan alegar fácilmente su buena fe. ----------
---Y en la S.I.C. nº 4 de 2005 se resolvió que no corresponde la anotación de litis si, de acuerdo a la pretensión del actor, la sentencia a dictarse en ningún caso puede consistir en la modificación de la situación del estado de ningún inmueble.----------
--4.- En función de lo expuesto, corresponde confirmar la resolución de fs. 95 en lo que fue objeto de agravios con costas. ----------III.- En cuanto a la "reserva" de acudir al remedio federal, esta Sala tiene dicho en las c. 362/10, S.I.C. nº 39 de 2010 y c. 529/2010, S.I.C. nº 73 de 2010, entre muchas otras, que –bien dice D'Alessio– esa frase, en el contexto de la ley 48 y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada nº 4/07), no tiene ningún sentido e implica un error (conf. D'Alessio, "¿Para qué sirve la reserva del caso federal?", La Ley, 1980-B, 1123; López Mesa ~ Rosales Cuello, "Código procesal civil y comercial de la Nación", AAVV, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2012, T. II, p. 362).----------El empleo de la palabra "reserva" sin más, parece indicar que el "caso federal" sólo ocurre en el futuro y ante la Corte Suprema. Cuando, en rigor, con el "caso federal" – introducido en forma fundada y oportuna– el juez provincial debe analizar, precisamente, si la solución de la causa depende de una decisión acerca de la validez de un acto o norma federal, de un acto o norma provincial frente a una norma federal o de la inteligencia que se asigne a esta última (doc. art. 14, ley 48). ----------Demás está decir que para habilitar la instancia extraordinaria federal, esa decisión debe haber sido determinante de la suerte del litigio y contraria al derecho federal invocado por su relación directa e inmediata con el fondo de la causa. Circunstancias éstas que no ocurren en autos. ----------
----------Y además, cual hemos tenido ocasión de declarar en algunos precedentes, reservar significa "guardar algo para lo futuro, dilatar para otro

tiempo lo que se podía o se debía ejecutar o comunicar al presente" ("Diccionario de la Lengua Española", Real Academia Española, 22da. ed., voz "reservar"), de donde se sigue que la reserva de un derecho no equivale al ejercicio del mismo (c. 12.320, S.D.L. nº 48 de 1997; c. 20.353, S.D.L. nº 20 de 2005; c. 102/09, S.D.C. nº 33 de 2009, entre otros).----------IV.- Por la forma en que se resuelve el presente, las costas se impondrán a cargo del peticionante perdidoso (art. 70, C.P.C.C.). En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido en el incidente, así como el carácter con que actuaran, corresponde regular los honorarios del Dr. J. A. R. (apoderado del actor) en el 2%, incluyendo el plus procuratorio, del valor del bien inmueble que se determine por el procedimiento correspondiente en la etapa procesal oportuna, siempre que el resultado sea superior al mínimo legal; caso contrario, corresponde regular la suma de 8 Jus ($5.212), en ambos casos con más IVA si corresponde (arts. 5º, 6º, 6bis, 7º, 8º, 13, 22 y 26, ley XIII nº 4).----------

--Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE**:----------

--Confirmar la resolución de fs. 95. ----------

-Imponer las costas al recurrente perdidoso.----------

Regular los honorarios del Dr. J. A. R. en el 2% del valor del bien inmueble que se determine por el procedimiento correspondiente en la etapa procesal oportuna, siempre que el resultado sea superior al mínimo legal; caso contrario, corresponde regular la suma de 8 Jus ($5.212), en ambos casos con más IVA si corresponde.----------Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

MARCELO J. LOPEZ MESA
JUEZ DE CAMARA

NATALIA I. SPOTURNO
PRESIDENTE

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

----**REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2016 – SIC. – CONSTE.** ----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO