-----Trelew, de abril de dos mil diecisiete.----------

----**Y VISTOS**: Estos autos caratulados: “Cuerpo de Apelación en Autos Caratulados: “F., C. c/ G., J. s/ Cumplimiento de Contrato (Expte. Nro. 048 - Año 2016)” (Expte. Nro. 064 - Año 2017 CAT), venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nro. 2 de la ciudad de Trelew, (Expte. Nro. 018 – Año 2017) a fin de resolver el recurso de apelación deducido en subsidio por la parte actora a fs. 17/24 contra la resolución obrante a fs. 16 y concedido a fs. 26 5to. párrafo. ---------

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

----I) Que a fs. 16 la magistrada de grado ordenó el levantamiento de la anotación de litis y la prohibición de contratar que habían sido inscriptas provisionalmente, sobre el inmueble individualizado como Lote Nro. 1b de la Chacra Nro. 137, inscripto en el registro de la Propiedad Inmueble bajo la matricula (01-37) 81550. En punto a la anotación de litis sostuvo que si bien esta medida es viable cuando se produjere una pretensión que pudiera tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el Registro correspondiente y el derecho fuere verosímil, cierto es que dicha medida no puede decretarse cuando el bien ha salido del patrimonio de la persona a quien se demanda y se encuentra a nombre de un tercero no accionado y que habiendo informado el Registro de la Propiedad Inmueble que el bien se encuentra a nombre de Tierras Patagónicas S.R.L. y no del demandado, rectificó la medida y ordenó el levantamiento de la anotación de litis que había sido dispuesta. Asimismo y por idénticos motivos que los apuntados y por haber cambiado la situación jurídica del inmueble luego del contrato celebrado entre las partes y no encontrándose en discusión el acto de transmisión entre el deudor y el tercero titular en estos autos, ordenó el levantamiento de la medida ordenada. ----------

----------II) La parte actora a fs. 17/24 se agravia porque omite la existencia de la acción de simulación iniciada, da cuenta que obran los autos caratulados “F., C. c/ G., J. y Otros s/ Simulación” (Expte. Nro. 110 – Año 2016) y que en dicha causa se demanda por inoponibilidad de los actos jurídicos de constitución de la Sociedad Comercial Tierras Patagónicas S.R.L. y del aporte de capital en especie del Lote 1b de la Chacra 137, inscripto en la Matrícula (01-37) 81550 del Registro de la Propiedad Inmueble, da cuenta que en dicho expediente se enunciaron once indicios de simulación que comprueban la causa simulando y el fraude a los acreedores y la inoponibilidad del acto jurídico orquestado por J. G., Sandra Cardoso y Tierras Patagónicas. Agrega que tales extremos han sido acreditados mediante informe de actuario en los autos “García, Marcelo Javier c/ G., J. y Otros s/ Simulación – Medidas

Cautelares” (Expte. Nro. 101 – Año 2016) y que obran en los autos “Tierras Patagónicas S.R.L. s/ Diligencia Preliminar (Expte. Nro. 125 – Año 2015), quedando así acreditado que Tierras Patagónicas S.R.L. es una tercera accionada por una acción de inoponibilidad contrariamente a lo sostenido por V.S. y que desde esa perspectiva el argumento central de la resolución impugnada queda sin contenido. Explica que el acto de constitución de la sociedad y transferencia del inmueble a la sociedad son objeto de expresa discusión en los autos “F., C. c/ G., J. y Otros s/ Simulación” (Expte. Nro. 110 – Año 2016). Da cuenta que la tercera adquirente es accionada en el expediente de simulación y que se ha cuestionado el acto de transferencia. Expresa que el hecho que tramite por separado no puede ser argumento formal para sostener su inexistencia, por lo que los dos pilares basales de la motivación de la providencia: que exista una tercera no accionada y que no se encuentre en discusión la transmisión del inmueble a la sociedad Tierras Patagónicas S.R.L., han quedado totalmente desvirtuadas. Agrega que las conclusiones están viciadas desde un principio pues puede verificarse la falsedad de las premisas con sólo mirar el juicio de simulación y que la cita de Peyrano es la confirmación de la tesis. Insiste en señalar que la acción de ineficacia ya está iniciada y tiene trabada la litis y que en ella existen antecedentes que permiten dar por acreditado por lo menos cuatro indicios serios, graves y objetivos de simulación/fraude. Expresa que se ha interpuesto una acción por cumplimiento cuyo objetivo principal es lograr la escrituración del inmueble a favor de la actora y que considerando que se ha interpuesto la acción de simulación es obvio que la sentencia puede modificar la situación registral del inmueble. Agrega que el autor citado admite la anotación de litis como medida cautelar incluso con anterioridad a la interposición de la demanda lo que demuestra que no resulta un requisito inexcusable interponer la acción de simulación de manera conjunta para pedir la medida cautelar. Memora también que no toma en cuenta que la existencia del juicio de simulación hace necesario la existencia de las medidas cautelares, caso contrario el demandado podría consumar nuevos actos jurídicos en perjuicio de la acreedora. Indica que la división tajante que se realiza entre un proceso y otro conduce a una arbitrariedad pues interpreta la admisibilidad de la medida cautelar sin tomar en cuenta que los presupuestos de la medida cautelar se encuentran en el expediente que tramita por cuerda separada con estrecha vinculación con el de cumplimiento de contrato. Aduce que ambas acciones deberán ser acumuladas para el dictado de una sentencia única y que en la admisibilidad de las medidas cautelares no se puede interpretar aisladamente los presupuestos pues son pretensiones que están

íntimamente vinculadas y que la demandada en los autos “García, Marcelo Javier c/ G., J. s/ Cumplimiento de Contrato” (Expte. Nro. 035 – Año 2016) peticionó la acumulación de procesos. Explica que la anotación de litis es una medida cautelar que busca anoticiar a terceros los posibles efectos de un proceso judicial pendiente. Indica que los efectos que pueden derivar del proceso de cumplimiento como de simulación son idénticos dado que es inadmisible dictar sentencias separadas. Da cuenta que desde el momento en que el proceso judicial por cumplimiento puede afectar la situación registral del bien y dado que tramita paralelamente el juicio de simulación, corresponde mantener la publicidad del presente pleito frente a terceros. Agrega que el dictado de la sentencia puede modificar la situación del estado registral del inmueble y que en caso de dudas o de caber alguna posibilidad de que se modifique el status jurídico del inmueble la medida cautelar resulta procedente. Se agravia además porque la providencia excede las facultades en materia de actuación de oficio en el marco de medidas cautelares. Revela que el levantamiento de medidas cautelares de oficio por parte del juez queda circunscripta a los embargos tal como lo prescribe el art. 222 del C.P.C.C. ya que de la interpretación armónica de los arts. 204, 205, 206 y 222 del código de rito llevan a sostener que el juez como regla sólo puede sustituir o limitar la medida cautelarmente ordenada salvo el caso de los embargos. Añade que si la parte afectada por la traba de la medida cautelar no interpuso los recursos pertinentes, no puede reclamar luego por la vía incidental su levantamiento sin acreditar que haya variado la situación fáctica existente al momento del decretarse la misma, salvo la hipótesis que se trate de bienes inembargables. Agrega que hallándose consentidas por la demandada las medidas cautelares decretadas sólo podrá intervenir en caso extraordinario. Expone que Tierras Patagónicas S.R.L. ha tomado pleno conocimiento de la anotación de litis y prohibición de contratar ordenadas, así como la acción de simulación promovida habiendo consentido las medidas cautelares decretadas, que han pasado más de cuatro meses y nada ha objetado al respecto. También se agravia por cuanto el resolutorio viola el principio que veda ir contra los propios actos aplicables a la magistratura y tribunales. Se agravia además porque la providencia omite considerar que al momento de ordenar el levantamiento, todos los supuestos defectos de la medida cautelar ya se encontraban subsanados ya que se había iniciado la acción de inoponibilidad. Memora que la medida se inscribió provisionalmente dado que no surgía de la solicitud una nulidad manifiesta toda vez que coexistía una directa correlación entre el sujeto demandado J. G. y el adquirente Tierras Patagónicas S.R.L. sociedad integrada por el propio demandado. Se

agravia además porque la aquo hace una aplicación de un criterio excesivamente formal contra la doctrina que lo veda, pues tilda de improcedente la medida decretada por no haber sido peticionada en el proceso de simulación o por no haber sido promovida la acción de nulidad conjuntamente con la de cumplimiento. Agrega que la sociedad Tierras Patagónicas S.R.L., integrada por J. G. y su esposa Sandra Cardoso, ha sido notificada en catorce acciones de simulación, por lo que difícilmente pueda alegar que se trata de un tercero no accionado en estos autos cuando sus socios integrantes lo constituyen el matrimonio. Concluye señalando que el levantamiento de las medidas cautelares ordenado sólo conduce a un resultado disvalioso por cuanto pone en riesgo el eventual cumplimiento de la sentencia con el sólo fin de satisfacer apariencias formales que no se condicen con el estado actual del proceso. Expone los presupuestos que hacen viable las medidas cautelares
peticionadas y formula el petitorio de rigor.----------
----III) Se ha dicho que la anotación de litis es una medida cautelar que tiene por objeto la publicidad del pleito frente a terceros, sin restringir las facultades de disposición del dueño de la cosa a la cual se refiere la medida (CNCiv., sala F, 25/07/67, en La Ley, 128-965, fallo 15.942-S). Que dicha medida tiene el alcance de simple advertencia a terceros, previniéndolos en cualquier operación a realizarse sobre el bien, aun cuando no traba su libre disposición.----------La anotación de litis constituye una medida cautelar que permite que los efectos de la sentencia trasciendan al proceso, evitando así que, por ejemplo, la ocupación por terceros de los bienes litigiosos después de iniciado el juicio pueda invocarse contra dicha sentencia (conf. Cám. Santa Fe, sala II, 02/03/63, en Rep. La Ley, XXX-99, sum., vol. 2°). En otras palabras podemos decir que la anotación preventiva de la litis es una medida cautelar que tiene por objeto asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes inmuebles para el supuesto de que las sentencias que en ellos se dictan hayan de ser opuestas a terceros adquirentes del bien litigioso o a cuyo favor se constituya un derecho real.----------
----Su dictado está condicionada a una serie de requisitos como toda medida cautelar, aunque la norma del artículo 231 del Código Procesal parezca limitarlos a dos como serían: 1) que se trate de una pretensión “que pudiere tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el registro de la propiedad”; 2) que “el derecho fuere verosímil”.----------
----En punto a la medida cautelar de “prohibición de contratar”, tenemos que restringe las

facultades de disposición o contratación para transferir u otorgar derechos a un tercero sobre un bien determinado, por lo que su procedencia reviste carácter excepcional y su interpretación debe ser restrictiva. Ello así, ya que en nuestro sistema rige el principio de la autonomía de la voluntad, sumado a las prohibiciones establecidas por el Código Civil y Comercial a aquellas cláusulas que limiten la libre disposición.----------

-----Para que resulte procedente la prohibición de contratar, no sólo corresponderá constatar la existencia de los requisitos generales para las medidas cautelares, verosimilitud en el derecho y peligro en la demora, sino que además, se deberá cumplir con los requisitos de admisibilidad particulares de esta medida precautoria; es decir, que dicha prohibición esté prevista en la ley o se haya estipulado en el contrato o ésta sea tendiente a asegurar la ejecución forzada de los bienes objeto del litigio, teniendo presente que deberá referirse únicamente a bienes determinados (art. 232 del C.P.C.C.). Asimismo, tampoco podrá ser decretada frente a la posibilidad de obtener el fin perseguido mediante otra medida cautelar más apta. ----------

IV) Sentado ello, y analizada la documental de fs. 43/44 obrante en los autos principales dichas medidas jamás pudieron haber sido despachadas favorablemente habida cuenta lo que surge de la Matricula del bien inmueble sobre el cual se pretende la cautela, pues sin hesitación alguna puede extraerse que la titular registral del mismo era la sociedad Tierras Patagónicas S.R.L. que no es ni demandada ni tampoco ha sido citada como tercero en los presentes autos. ----------Que tal situación fue advertida en oportunidad de que el Registro de Propiedad Inmueble informara al juzgado a fs. 15vta. que tomó razón en forma provisional de las medidas dispuestas por encontrarse el inmueble a gravar registrado a nombre de Tierras Patagónicas S.R.L. y solicitara ratificar o rectificar la inscripción indicando en el oficio, titular y denominación de inmueble conforme título inscripto conforma art. 90 de la Ley III Nro. 18.----------

-----Que como bien lo señala Peyrano “la anotación de litis se justifica cuando la sentencia que vaya a dictarse en el proceso tenga el efecto de alterar la inscripción del bien en el Registro respectivo, resulta entonces inexorable que la pretensión del reclamante se vincule con aquello y vaya a conducir a una sentencia con tales efectos. La aludida consecuencia debe ser directa; vale decir, que lo pretendido debe apuntar – como objeto del juicio- precisamente a eso, a la consecuente modificación registral”. (Peyrano, Jorge W., director, “Medidas Cautelares”, Tº I, Rubinzal – Culzoni Editores,

Año 2010, pág. 554).----------

----De tal perspectiva, no sólo el bien sobre el cual se pretende la cautela no es de titularidad del demandado sino que tampoco, dado el objeto del juicio, es la medida que se adecúa en función de la pretensión que se ventila en la causa, por lo que en razón de ello corresponderá confirmar la resolución venida en apelación. ----------

La demanda por cumplimiento de contrato no produce la consecuencia directa como lo señala el quejoso, pues la condena en este tipo de juicios puede derivarse en una indemnización de daños y perjuicios. ----------

-----La anotación de litis es admisible en la pretensión de la acción de ineficacia y es allí donde debió haberla solicitado, pues es en esas actuaciones donde la titular registral es parte y donde puede ejercer su derecho de defensa y no en estos actuados donde no fue demandada, ni siquiera fue citada como tercero, por lo que mal puede hablarse de preclusión y de que la medida no fue cuestionada por la afectada de la medida pues, ello en modo alguno pudo serlo ya que la titular registral no es parte en las presentes actuaciones y por ende no fue notificada de la medida dispuesta, por lo que mal puede hablarse de consentimiento por parte de la demandada cuando, insistimos no es parte procesal en las presentes actuaciones.----------

----El apelante sostiene que la empresa Tierras Patagónicas S.R.L. lejos está de ser un tercero no accionado cuando sus socios integrantes lo constituyen el matrimonio G.-Cardoso. Al respecto importa señalar que el art. 143 del C.C.yC. dispone que la persona jurídica tiene una personalidad distinta de la de sus miembros y este principio sólo puede ser dejado de lado excepcionalmente ante circunstancias que especialmente lo ameriten y que estén previstas por la ley, va de suyo entonces que el hecho de que en estas actuaciones se encuentra demandado uno de los integrantes de dicha sociedad no implica que la sociedad también lo esté y lo que se anoticie en las presentes actuaciones al demandado tampoco implica que se notifique la demandada, pues en estos actuados el Sr. J. G. ha sido demandado en forma personal y no como representante o integrante de la nombrada sociedad.----------Importa agregar que el apelante en ningún trayecto de su demanda hace referencia a la existencia de un juicio de simulación, extremo que recién trae a colación en el recurso de revocatoria con apelación en subsidio planteado. ----------

-----Tal es la confusión y sinrazón del apelante que dice que se hace una interpretación sesgada pues la magistrada no toma en cuenta que los presupuestos de la medida cautelar se encuentran en el expediente que tramita por cuerda separada, extremo que

tampoco fue puesto en conocimiento por la parte actora al tiempo de peticionar las medidas precautorias que solicitara y que también trae a colación al interponer el recurso en tratamiento.----------

----Concierne destacar que tampoco resultan falsas las afirmaciones realizadas por la magistrada de grado en cuanto ha dicho que en los presentes actuados Tierras Patagónicas S.R.L. no ha sido demandada ni tampoco ha sido citada como tercero. Insistimos que el hecho de que se haya instado un juicio por simulación donde ha sido demandada la nombrada sociedad, ello no la transforma en parte en el presente proceso.----------

-----Que si era su intención demandarla debió haber deducido la acción contra la sociedad o de haberla omitido en la primera presentación, debió haber ampliado la demanda en el momento procesal oportuno, lo que no hizo, pues no se extrae de las actuaciones principales que corren agregadas por cuerda al presente legajo.----------

-----A todo evento, las medidas cautelares aquí peticionadas debieron hacerse valer en el proceso, donde según sus dichos es parte la titular registral del inmueble en cuestión que es en el proceso por el que tramita la denunciada simulación. ----------

-----Así entonces, habiendo informado el Registro de la Propiedad Inmueble a fs. 15vta. que el inmueble a gravar se encuentra a nombre de Tierras Patagónicas S.R.L. quien no es parte en las presentes actuaciones, corresponde confirmar la resolución venida en grado de apelación en todas sus partes. Al respecto la jurisprudencia ha dicho que “Si no concurre el presupuesto de verosimilitud en el derecho, o se han modificado las circunstancias fácticas sobre el particular, corresponde levantar la anotación de litis (CNCiv., Sala D, 16/08/77, LL, 1977-D-238).----------

-----Que respecto al levantamiento de las medidas cautelares, debe tenerse presente que éstas, atento su naturaleza y por no tener fin en sí mismas, son esencialmente de carácter provisional y el Código Procesal ha previsto que subsisten mientras duren las circunstancias que determinaron su adopción, por lo que habiendo informado el Registro de la Propiedad Inmueble que el titular registral de bien objeto de la medidas solicitadas no es el demandado (ver fs. 15vta.), procedía dejarlas sin efecto (conf. art. 202 del C.P.C.C.). ----------La medida decretada afecta a un tercero adquirente del inmueble involucrado en la litis –como lo expone el Organismo- que no ha sido demandado en juicio ni impulsada por las partes su citación como tercero, razón por la cual es atinado proceder tal como lo hiciera la magistrada de grado, al levantamiento de las medidas de anotación de litis y

prohibición de contratar oportunamente dispuestas.----------
---En conclusión, el recurrente sólo desarrolla su propio análisis no logrando conmover la estructura lógica de la decisión, evidenciando un mero parecer impropio a los fines de desvirtuar un pronunciamiento que puede no conformar a quien recurre pero que no se advierte apartado de las constancias objetivas de la causa, así entonces en razón de lo expuesto corresponde confirmar en todas sus partes la resolución de fs. 16.----------
-----V) Imponer las costas a la parte actora vencida (art. 69 y 70 del C.P.C.C.). Regular honorarios a los letrados patrocinantes de la parte actora Dres. R. L. y R. L. S. L., en forma conjunta en el 0,35 %, del monto que resulte del proceso (conf. arts. 5, 6, 7, 9, 13, 32 y 46 de la Ley XIII Nro. 4), ello con más el I.V.A. si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23349 y 23871).----------En su mérito, la sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de
Trelew, **RESUELVE:**----------
----I) CONFIRMAR en todas sus partes la resolución de fs. 16 en cuanto fuera materia de agravios. ----------
----II) IMPONER las costas a la apelante perdidosa (art. 69 y 70 del C.P.C.C.) ----------
---III) REGULAR los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora Dres. R. L. y R. L. S. L., en forma conjunta en el 0,35 %, del monto que resulte del proceso (conf. arts. 5, 6, 7, 9, 13, 32 y 46 de la Ley XIII Nro. 4), ello con más el I.V.A. si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23349 y
23871). ----------
-----IV) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.----------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

RAÚL ADRIÁN VERGARA
PRESIDENTE

SERGIO RUBÉN LUERO
JUEZ DE CÁMARA

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. _____ DEL AÑO 2017 – SIC – CONSTE.----------

UBALDO RENÉ AGUILERA

SECRETARIO DE REFUERZO
CÁMARA DE APELACIONES