Puerto Madryn, de febrero de 2018.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"V., M. y otros c/ S., E. y otros s/ Acción de nulidad" (Expte. N° 326 - Año 2017)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 195/14), por haberse interpuesto recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 89/2017.

I. En el referido resolutorio la Sra. Jueza de grado dispuso desestimar el levantamiento de la medida cautelar de anotación de litis dispuesta en autos y la solicitud de caución real formulada por el demandado S. M.

Contra dicho decisorio se alza el accionado arguyendo la falta de fundamentación del mismo en cuanto dispone de manera contradictoria el mantenimiento de la medida cautelar de autos.

Indica que el proveído de fecha 28/10/14 no hace lugar a la cautelar, a pesar de la documental acompañada por la actora, por entender que "*...la verosimilitud del derecho en la presente medida no se encuentra debidamente acreditada...*".

Describe que disímil actitud muestra el proveído de fecha 05/11/2014 mediante el que se dispone la anotación de litis, sin que existiera modificación de hecho o derecho que alterase la situación existente y que justificara validamente la decisión tomada a contrario imperio que la anterior.

Plantea con respecto al decisorio en crisis que en el mismo no se hace lugar al levantamiento de la cautelar, con fundamento en lo dispuesto a fs. 173, argumentando que no se invocó una modificación de la situación descripta, omitiendo que la medida ordenada carecía de fundamento alguno, máxime si se tiene en cuenta que la misma prevención fue rechazada *ab initio* por no

encontrarse acreditada la verosimilitud del derecho, extremo éste que no ha variado.

Refiere que su parte, en el responde de demanda, esgrimió jurídicamente que la documental sobre la que gira el reclamo de la actora no es válida, tal como lo expone el Ministerio Público Fiscal en la instrumental adunada por aquella.

Recuerda que el pedido cautelar efectuado se basó en documental dubitada por su parte lo que le quitan el elemento objetivo de verosimilitud necesario para su procedencia.

Cuestiona que la cautelar haya sido dispuesta sobre todos los lotes pastoriles si el actor se considera con derecho sobre uno solo de ellos, por lo que dicha medida excede el marco de su propia petición planteada en la demanda de autos.

Solicita la delimitación concreta de la anotación de litis, es decir que para el caso de no hacerse lugar al levantamiento de la medida cautelar se adecue la misma, exclusivamente, al lote que reclama como propio el actor.

Especifica que de no hacerse lugar al levantamiento de la medida se deberá imponer contracautela real y efectiva, en tanto su omisión ocasiona una limitación al derecho de propiedad de esta parte. Destaca que en autos no concurren ninguna de las dos excepciones que configura el art. 202 CPCC para su otorgamiento.

Insiste que la referida anotación de litis importa una afectación en sus derechos de propiedad, pues ante la posibilidad de una venta de los inmuebles su precio variaría en forma sustancial

II. La finalidad de las medidas cautelares consiste en asegurar la eficacia práctica de la resolución definitiva que debe recaer en el proceso. Crean un estado jurídico provisional, susceptible de revisión y modificación en

cualquier etapa del juicio, al variar los presupuestos, o aportarse nuevos elementos de juicios que señalen la procedencia del mantenimiento de dichas prevenciones.

La anotación de litis supone que en el supuesto de prosperar la demanda no tiene otro efecto que, tal como imprimir publicidad al litigio a fin que los terceros eventuales adquirentes del bien discutido no puedan ampararse en la presunción de buena fe (cfr. PALACIO, "*Derecho procesal civil*", Abeledo Perrot, 2ª ed., T. VIII, pág. 189). Es una medida cautelar declarativa, no importa restricción en cuanto a la disponibilidad o posibilidad de gravar los bienes sobre los que ella recae y permite oponer a los terceros la sentencia que se dicte.

Según lo dispuesto por el art. 204 CPCC subsistirán mientras duren las circunstancias que motivaron su dictado. Por tanto se mantendrán en tanto persistan las circunstancias que las determinaron, pudiendo entonces solicitarse su levantamiento cuando los extremos acreditados sufriesen alguna alteración (cfr. KIELMANOVICH, "*Código Procesal Civil y Comercial*" T° I, Pág. 288).

En tal orden de ideas se ha expresado que "*Es de la esencia de las medidas precautorias su carácter provisional, por lo que se mantienen mientras perduren las circunstancias que determinaron su dictado y, en consecuencia puede requerirse su levantamiento cuando cesen tales circunstancias. El auto que dispone una cautela no causa estado. Por lo tanto, puede solicitarse su cambio, sustitución o levantamiento, pero siempre que hayan cambiado las circunstancias de hecho o de derecho por los cuales fue anteriormente otorgada*" (CNCiv, Sala B 14/12/93 LL 1994-E-214).

En autos se dictó la medida cautelar de anotación de litis respecto del inmueble objeto de los mismos, considerando para su decreto la naturaleza de la pretensión deducida puesto que en caso de prosperar la misma

tendría como consecuencia su modificación registral.
Por su parte el recurrente no invoca ni acredita una modificación de la situación descripta, la que fuera valorada al momento del dictado de la medida cautelar. En este sentido, sabido es que el juez posee amplias facultades para proceder al análisis de los hechos, así como para valorar los intereses de las partes, para decidir la procedencia del levantamiento de una medida cautelar, quedando librado a su prudente arbitrio resolver lo que sea más razonable para satisfacer los intereses en juego, armonizando en particular el derecho a tutelar con los del titular de los bienes afectados, a efectos de evitar gravámenes o perjuicios innecesarios.
De las constancias de obrantes en las actuaciones resulta que el presupuesto fáctico que determinara la anotación de litis ordenada se mantiene, por ello corresponde rechazar el planteo de levantamiento de la medida cautelar decretada en autos.

III. La anotación de litis es una medida cautelar cuyo objeto consiste en "*...advertir que media un juicio pendiente que de prosperar afectará la situación jurídica del bien...*" (CNA Federal, Sala II, "*Black & Blue SRL c/ De Estrada, Martina*", 19/11/2010, LL Online, AR/JUR/89795/2010), y para su traba deben concurrir los requisitos genéricos que la tornan procedente.
Respecto de la solicitud imposición de caución real que fórmula el apelante resulta menester destacar que en autos fue dispuesta sin contracautela y si bien el art. 203, del CPCC, autoriza el pedido de mejora de la misma en cualquier estado del proceso, se debe probar sumariamente su insuficiencia y/o el perjuicio que su traba podría ocasionar, extremo que no se verifica en estos actuados.
En tal orden de ideas corresponde dejar sentado que de las constancias del expediente no se advierte la acreditación, por parte del hoy quejoso, que la

medida dispuesta pueda o haya podido inducir a la frustración de alguna posibilidad de venta del inmueble.

Adviértase que el demandado resulta titular solo de una catorceava parte de los inmuebles en condominio con los actores, razón por la que en virtud de todo lo expuesto corresponde desestimar el solicitud de imposición de caución real formulado aquel.

IV. Las costas de esta instancia se imponen a la recurrente vencida (art. 69 CPCC).

A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia. Por ello corresponde fijar los honorarios del Dr. R. P. F. en el 20% de los que le correspondan en Primera Instancia y los del

Dr. L. A. N. en el 25% de los que le correspondan en Primera Instancia, todos con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 7, 13 cc. Ley XIII N° 4).

Por ello la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

RESUELVE:

1. **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria registrada bajo N° 89/2017, en todo cuanto ha sido materia de agravios.
2. **IMPONER** las costas de esta Instancia a la apelante vencida (arts. 69 del CPCC).
3. **REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. R. P. F. en el 20% de los que le correspondan en Primera Instancia y los del Dr. L. A. N. en el 25% de los que le correspondan en Primera Instancia,

todos con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 7, 13 cc. Ley XIII N° 4).

4. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.
REGISTRADA BAJO EL N° /18 SIC.