000568/2022

Comodoro Rivadavia, veintidós de noviembre de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"I. G. S.R.L. c/ R. I. R. y Otros s/ Diligencia preliminar" expte n°568/2022,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial, Secretaría N° 1 (Expte.n°10162/2022), por haber interpuesto los codemandados sendos recursos de apelación contra el punto 3) y 4) de la resolución de fecha 8 de julio de 2022.

La resolución recurrida en lo parte pertinente dispone:"…3) En relación a la medida cautelar de prohibición de innovar solicitada respecto de la situación dominial del inmueble…. y sobre la base de lo normado en los arts. 1710 y ss del CCyCN y 232 del CPCCH hago lugar a la medida de no innovar solicitada a fin de procurar la inalterabilidad de la situación de dominio del inmueble adquirido por el peticionante mediante contrato de permuta, hasta tanto se obtenga sentencia que resuelva la controversia sobre el inmueble…"…4) "…respecto a la prohibición de innovar sobre el estado de conservación y obra del inmueble, en atención a que de las constancias de autos se desprende que el peticionante ostenta la posesión del lote, por lo cual, para el caso de turbación o despojo de la posesión posee vías más idóneas que la peticionada, rechazo la prohibición de innovar solicitada". **I. Recursos.**

a) Los codemandados I. R. R., L. N. R. y E. E. R., por medio de sus letrados, expresan agravios por escrito digital ID774955.

En su memoria critican la decisión en cuanto en el punto 3) hace lugar a la medida de prohibición de innovar y en el punto 4) establece que I. G. SRL se encuentra en posesión del inmueble objeto de autos. Niegan que se cumpla con el requisito de la verosimilitud del derecho invocado que habilite el dictado de la cautelar. Señalan que se ha realizado una interpretación errónea de las cláusulas del contrato denominado "Permuta de Inmuebles". Transcriben la cláusula Sexta (numeración repetida en el contrato) "Inejecución de la Obra", sostiene que del texto se advierte que solo la oportuna e íntegra cancelación del pago establecido por la compradora a los vendedores tiene el efecto jurídico de que las partes queden desobligadas y ante la cancelación del importe, la vendedora no podría solicitar el reintegro de la propiedad y sus mejoras. Insisten que el pago de la actora es condición contractual esencial para que los vendedores no puedan solicitar el reintegro de la propiedad y sus mejoras. Agregan que la actora no abonó la suma convenida, por lo que carece de verosimilitud de derecho para requerir la medida cautelar. Mencionan el intercambio epistolar mantenido con la actora en reclamo del cumplimiento de las condiciones pactadas y por el que dieron por resuelto el contrato en los términos del art.1204 del Código Civil Velezano. Señalan que la magistrada se equivoca al considerar que la actora ostenta la posesión del inmueble. Sostienen que la obra se encuentra paralizada y abandonada, y que este abandono del inmueble fue el motivo por el que la actora solicitara se restableciera la posesión del inmueble. Dicen que la magistrada fijó posición

sobre una cuestión que es materia de debate y prueba, que involucra al tercer adquirente de buena fe que se encuentra de hecho en posesión del inmueble. Critican el monto de la caución fijada que considera insuficiente. Cuestionan el modo de notificar la comunicación realizada por acta notarial, señalan los vicios de su diligenciamiento. Sostienen que se conculca la ley 17.801 de orden público, con la ilegítima inscripción de la medida con efecto retroactivo al 1/4/2022. Denuncian la alteración del oficio de inscripción al Registro de la Propiedad. Dicen que la medida debe encuadrarse en la operatoria de la reserva de propiedad, con cita de doctrina y jurisprudencia. Reiteran que el oficio violenta el régimen legal en materia registral previsto por los arts. 5,9 inc b, 17,18 inc b, 23,X., 25 primer apartado de la ley 17.801 al disponer la inscripción de la medida en forma retroactiva al 1/4/2022 habiendo ingresado recién como trámite el 15/7/2022 y la escritura de venta del inmueble ingresó como trámite n° 16749 el 30/5/2022. Agregan que esto no fue ordenado en la resolución dictada. Solicitan se deje sin efecto la medida. Piden que, en caso de mantenerse la medida, se deje sin efecto la anotación retroactiva de la misma al 1/4/2022 y, en consecuencia, se inscriba en forma condicionada a la suerte de la registración del trámite n° 16749 ingresado el 30/5/2022, respetando el bloqueo registral y la prioridad cronológica del art 19 de la ley 17.801.

b) S. M., M. M. y E. M., codemandados en autos, expresan agravios en escrito digital ID 776X.2, en idénticos términos a los codemandados R..

Solicitan se deje sin efecto la medida cautelar o, en su defecto, se declare irregular la orden de inscripción de la medida en el Registro de la Propiedad Inmueble mediante oficio de fecha 12/7/2022 con efecto retroactivo al 1/4/2022.

Manifiestan que no se acredita la verosimilitud del derecho invocado. Critica la interpretación realizada de las cláusulas contractuales y de la facultad de la vendedora de resolver el contrato. Sostienen que estas cuestiones son complejas, requieren un meticuloso estudio que excede el limitado ámbito de conocimiento de las cautelares. Señalan que las constancias de la causa, existencia de escrituras públicas de compraventa con los recaudos de ley- certificados de dominio e inhibición- se debieron tener en cuenta y extremar precauciones para el despacho de la medida, dada la afectación de derechos de terceros adquirentes de buena fe, con posesión pacífica y pública del inmueble, como es su parte. Insisten que de la cláusula sexta del contrato surge que, en caso de inejecución de obra, la compradora debía abonar a la vendedora la suma de dinero pactada y cumplida dicha obligación esta no podría solicitar el reintegro del inmueble y sus mejoras. Advierten que no consta que la actora haya realizado el pago convenido lo que resta verosimilitud al derecho que invoca. Remiten al intercambio epistolar que mantuvieron las partes compradora y vendedora. Destacan que se omitió considerar que los vendedores dieron por resuelto el contrato de permuta de inmuebles en los términos del art. 1204 del Código Civil, norma vigente al momento de su celebración. Manifiestan que es erróneo considerar que la actora

ostenta la posesión del inmueble, afirman que el abandono del mismo ha sido reconocido por la accionante al solicitar se restablezca la posesión. Niegan el peligro en la demora, señalan que los posibles perjuicios a terceros son consecuencia del accionar dilatorio de la actora y de su incumplimiento. Reiteran que el modo de trabar la medida es violatorio del orden público de la ley 17801. Señalan que es ilegítima la inscripción retroactiva de la medida cautelar. Solicitan se deje sin efecto la cautelar, o en su caso, se inscriba la misma en forma condicionada a la suerte de la registración del trámite n° 16749 ingresado el 30/5/2022 respetando el bloqueo registral y prioridad cronológica del art. 19 de la ley 17801.

La actora contesta agravios – ID 803797- y solicita el rechazo de los recursos de los codemandados.

II. Se ha dicho que, para determinar la viabilidad de las medidas cautelares no se exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, sino sólo de su verosimilitud, ya que el juicio de la 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 agota su virtualidad.

La actora promueve medidas preparatorias y solicita de dicte medida cautelar de no innovar contra los codemandados con motivo del contrato de permuta de inmuebles que celebraran en el año 2013.

Relata los hechos y antecedentes del caso. Dice que es una sociedad que ha llevado adelante distintos emprendimientos inmobiliarios en la

ciudad, que celebró con los demandados de apellido R. un contrato de permuta de inmuebles en diciembre de 2013, por el que adquirían el inmueble individualizado como lote X. de la manzana X. sección A de Rada Tilly, asumiendo la obligación de entregar dos unidades funcionales del edificio que construiría y un pago de $84.000.

El plazo de entrega era de 24 meses desde el inicio de obra. La mora era automática, los vendedores asumían la obligación de otorgar la escritura a los treinta días de firmado el contrato.

Enuncia la cláusula sexta INEJECUCION DE OBRA y narra los términos de la misma.

Dice que los vendedores no cumplieron con la obligación de escriturar, que su parte cumplió con el pago de $ 84000 pero incumplió con la obligación de entregar las dos unidades funcionales en el plazo pactado.

Detalla las cartas documentos remitidas por los vendedores comunicando que consideraban Inejecutada la obra, intimaban al pago de la suma de U$S 405.7X. acordada y de persistir el incumplimiento durante el plazo de quince días, daban por resuelto el contrato de pleno derecho (setiembre de 2022). Niega y rechaza la intimación.

Explica que los vendedores remiten otra carta documento dando por resuelto de pleno derecho el contrato y que su parte contesta manteniendo su oposición y negativa. Declara que así termina el intercambio epistolar.

Relata que luego llega a su conocimiento que los vendedores habrían celebrado un contrato con otras personas por el mismo inmueble, por lo que

efectúo comunicaciones notariales a los vendedores R. y a los terceros de apellido M..

Manifiesta que nadie respondió el requerimiento.

Pide como medida cautelar ante la posible venta del inmueble a los terceros mencionados que: se dicte medida de no innovar en relación a la situación registral que el inmueble individualizado como Lote X. Manzana X. Sección A de Rada Tilly, registraba al 1/4/2022 y a ese efecto se: a) libre oficio a los E.s A. I. y G. L. a fin que se abstengan de llevar adelante y/o continuar cualquier trámite que tenga como resultado modificar la titularidad registral del inmueble que registraba al 1 de mayo de 2022, en el supuesto de existir un trámite en curso ante el Registro de la Propiedad Inmueble, deberán informar a dicha entidad la orden judicial recibida y disponer lo necesario para la suspensión del trámite. b) Se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble indicando que deberá abstenerse de modificar la situación registral del inmueble y mantener la que constaba en esa dependencia al 1/4/22.

Asimismo solicita medida de no innovar respecto al estado de conservación y obra del inmueble objeto de autos.

La magistrada hace lugar a la diligencia preliminar, y a la medida de no innovar en relación a la situación registral del inmueble, deniega la medida de no innovar respecto del estado de conservación y obra del mismo, conforme los fundamentos que expone.

III. Delimitada la cuestión que viene a estudio cabe señalar que la medida cautelar de no innovar

se funda esencialmente en la inalteralidad de la cosa litigiosa, siendo su finalidad mantener la situación de hecho y de derecho durante el pleito y evitar modificaciones que podrían tornar ilusorio el cumplimiento de la eventual sentencia que se dicte en la causa principal.

Ello supone un remedio procesal que debe aplicarse con carácter restrictivo, pues la obligación que impone la medida de no innovar es de no hacer, no modificar la situación litigiosa correspondiente, más no se puede admitir que una providencia cautelar supere la mera intención conservatoria que la ley busca otorgando a la otra parte un arma excesiva frente a un proceso pendiente.

Por dichas razones, además de reunir los requisitos previstos para toda cautelar como la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora, el código procesal requiere que la cautela no pueda obtenerse por medio de otra medida precautoria (art 230 CPr), como asimismo la irreversibilidad del daño.

La parte actora insiste que se ha acreditado la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora que habilitan la tutela requerida, en el mayor grado que exige la doctrina procesal en virtud del agravamiento de los presupuestos de procedencia.

Analicemos la situación fáctica que surge de las constancias de la causa.

Del intercambio epistolar informado por las partes, constancias documentales agregadas y el contrato de permuta de inmuebles del año 2013, surge que en el año 2017 los vendedores R. dan por resuelto el contrato por el incumplimiento reprochado a la

compradora y comunicado esta decisión por carta documento su decisión (noviembre de 2017). La actora responde la carta documento reiterando su negativa general anterior y niega la resolución del contrato. Reconoce que el intercambio finalizó de esta manera.

El contrato de permuta por el que ambas partes asumieron sus respectivas obligaciones, se celebró en diciembre de 2013, el plazo para su cumplimiento era de X. meses desde el inicio de obra, la mora era automática y contenía cláusula de pacto comisorio expreso (cláusula sexta repetida en el contrato "Inejecución de obra"), las intimaciones cursadas por los vendedores y la comunicación de su decisión de resolver el contrato datan del año 2017. Luego de esta comunicación por carta documento no consta actividad o diligencia alguna de las partes hasta el requerimiento por acta notarial realizado por la actora en junio de 2022 y la promoción de las presentes actuaciones.

La actora reconoce que no cumplió con la entrega de las unidades funcionales que debía a los vendedores, circunstancia que se mantiene hasta el presente, que abonó la suma de $ 84.000 y que no se otorgó la escritura traslativa de dominio a su favor por los vendedores R. en el plazo otorgado por contrato.

Consta que los demandados R. celebraron la compraventa del inmueble objeto de autos en favor de C. M. por escritura pública el 30 de abril de 2022 y que este dona acto seguido y en la misma fecha dicho inmueble en favor de sus hijos aquí codemandados.

De esta escritura pública surge que se requirieron los correspondientes certificados de

dominio e inhibición previos a la celebración del contrato no surgiendo impedimento para la celebración del acto.

Las cuestiones introducidas por las partes en relación a la vigencia del contrato de permuta, las obligaciones pactadas, la resolución del contrato de pleno derecho y posesión del inmueble, son materia de debate del juicio principal y exceden el marco de estudio de la cautelar, por ello no serán abordados en la presente, a fin de no afectar el debido proceso y el derecho de defensa en juicio.

Las especiales circunstancias del caso, la denuncia de la actora respecto al supuesto desbaratamiento de sus derechos por el negocio jurídico realizado por los demandados R. con terceras personas sobre el mismo inmueble, la controversia planteada respecto de los alcances de las obligaciones recíprocas de los contratantes, la posible afectación de derechos de terceros de buena fe ajenos al proceso que celebraron contrato de compraventa en pozo, los principios legales de no dañar ni abusar del derecho, ni agravar en su caso el daño ocasionado, son razones que acreditan los extremos invocados por la actora y habilitan el dictado de la medida cautelar decretada en la instancia de grado, por lo que se confirma la medida de no innovar respecto del estado registral del inmueble.

En relación a la queja por la inscripción retroactiva de la medida de no innovar, corresponde realizar las siguientes consideraciones.

En este tipo de medidas- de no innovar- el criterio de interpretación de doctrina y jurisprudencia respecto de su vinculación con el

bloqueo registral ha dado lugar a diversas posturas. Algunos privilegian el certificado registral y, en consecuencia, si se cumplen los plazos registrales y se otorga el instrumento pertinente dentro de los términos legales, se produce el desplazamiento de la prioridad condicionada de la medida cautelar de prohibición de innovar. Otros, consideran que no corresponde inscribir una escritura de compraventa presentada en el Registro en razón de haberse decretado una medida de no innovar, dando preeminencia a la cautelar registrada en forma, la que paraliza la actividad registral en el estado que se encuentra, aún respecto a los documentos que posean reserva de prioridad (en cualquiera de sus manifestaciones- certificado o inscripción provisoria).A partir de su presentación todos los documentos que se refieran al inmueble afectado por la medida de no innovar, sufrirán su paralización. En estas situaciones, la publicidad de los asientos será informativa (Corte Sup. Just. Santa Fe, "E. Di Paolo v. Resolución del Registro General de Rosario", entre otros. Jurisprudencia citada por Gurfinkel de Wendy Lilian. Directora. Saucedo Javier. Barboza Margarita. Investigadores. "Summa de Derechos Reales" Doctrina, Legislación, Jurisprudencia. Tomo III, pag. 2561 y ss. Abeledo Perrot. Zinny Mario A. "Casos Notariales" 1983, Ed Lapalma. Ob citada).

Señala la doctrina que el juez podrá ordenar concretamente la prohibición de inscribir un documento, y si el documento ha ingresado al Registro, éste no lo anotará, pero dejará constancia de su ingreso en tiempo y forma; y si la orden es

de no practicar inscripción definitiva, puede registrarse condicionada a las resultas de aquel.

Adherimos a esta última postura teniendo en cuenta las especiales características del caso y la eventual incidencia respecto de terceros de buena fe, más el peligro que el cambio de situación torne ineficaz una posible sentencia favorable a la pretensión de la accionante, por lo que se prioriza la medida cautelar de no innovar sobre el certificado registral. El trámite de los actos ingresados y registrados se paralizarán con la medida hasta tanto se dicte sentencia en el juicio principal o caduque la misma.

En el particular, la magistrada decretó la medida de no innovar solicitada a los fines de preservar la situación dominial del inmueble de autos, intimando a la demandada de abstenerse de modificar o alterar la situación jurídica existente entre las partes mediante cualquier acto jurídico que altere o modifique la situación de hecho existente del inmueble. Reparase que la medida de no innovar la situación registral del inmueble se peticionó a fin de mantener la situación al 1/4/2022, ergo, así fue receptaba favorablemente la petición y corresponde paralizar el trámite desde dicha fecha, quedando todo acto que se oponga a la cautelar registrado de forma condicional.

IV. Las costas se imponen por su orden, teniendo en cuenta las especiales características del caso y la falta de uniformidad de criterio jurisprudencial y doctrinario sobre la materia (arts.69 y 70 CPr). Se fijará los honorarios de los profesionales intervinientes teniendo en cuenta la labor desarrollada, éxito obtenido, situación

económica de los obligados al pago y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles, (arts 13, 32 in fine, 5 a 7 y conc Ley XIII 4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar los recursos interpuestos por los codemandados I. R., L. R. y E. R. y S. M., M. M. y E. M. contra los puntos 3) y 4) de la resolución de fecha 8 de julio de 2022, que se confirma en todas sus partes.

2) Imponer las costas de segunda instancia por su orden.

3) Regular los honorarios profesionales de los Dres. E. D. V., M. C. M. y N. R., en forma conjunta, en el 3%, los del Dr. E. G. H. J., en el 3% y a los Dres. N. L. D. E. y J. F. L. G., en forma conjunta, en el 4 %, todos de los que resulten regulados en el proceso principal, con más la alícuota por IVA si correspondiere.

4) Notifíquese, regístrese, devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara, por encontrarse en uso de licencia el Sr. juez de Cámara Dr. Manuel Horacio Pis Diez y existir concordancia en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N° 556 DEL AÑO 2022
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS