Comodoro Rivadavia, quince de junio de 2023.

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

Estos autos caratulados: **"P., C. E. c/ M., S. S. s/ MEDIDA CAUTELAR" Expte. N° 252/2023**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia Civil, Comercial, laboral, Rural y de Minerías de la ciudad de Sarmiento (Expte. N° 36/2023) por haber interpuesto la parte demandada (ID 1039829) recurso de reposición con apelación en subsidio contra la resolución fechada el 13/4/2023 que dispone: "...I) abstenerse de modificar o alterar, mediante cualquier acto jurídico, la situación de hecho existente del inmueble identificado como Parcela X. de una superficie de 164.314 mts.2 y Parcela A de una superficie de 316.064 m2, que se desglosaran de un inmueble que se denomina como Lote Agrícola X., Colonia Sarmiento, Departamento Sarmiento, Provincia del Chubut, nomenclatura catastral Ejido X., Circunscripción X., Sector X. Chacra X., Parcela X. inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut al Tomo X., Folio X., Finca X. y, ii) permitir el acceso, explotación y uso de dichas parcelas al señor C. E. P.." (sic)

**I.** Se agravia porque la jueza otorgó la medida cautelar al actor cuando no ha detentado la posesión del predio en los últimos 3 años como dice, en el mejor de los casos venía negociando su compra pero nunca tomó posesión de las mismas, tampoco es cierto que colocó una tranquera o hiciera actos posesorios con el Sr. M. Sostiene que la mujer a quien dice el Sr. P. que le compró las hectáreas es una mujer analfabeta, vulnerable e influenciable –su madre- que en se momento habría detentado un poder otorgado por el dueño originario de

las mismas, el Sr. J. –adulto mayor-, ese poder fue otorgado a su esposa, la Sra. C. con la intención de que ella pueda darle la obra social a su hijo, pero no para realizar una venta de esa magnitud, toda vez que nunca fue su idea vender la chacra. Asevera que es impensable adquirir 48has. en una de las mejores zonas de Sarmiento por un lote de 312,5 metros que tiene una mejora de 196mts., además de la entrega de $1.000.000 a la Sra. C. Añade que el Sr. J. no sabía de dicha operación y que la Sra. C. suscribió un boleto de permuta porque la embaucaron.

Relata que el 11/9/2020, el Sr. J. revocó los poderes a la Sra. C. y en agradecimiento a ella y su familia por el acompañamiento de tantos años, le transfirió lo que quedaba de su chacra a ella, entendiendo que era la persona adecuada para custodiarla y ello quedó plasmado mediante Escritura Pública N° 404, Folio 901 fechada el 22/11/2022 realizada por la escribana M. P. en esta ciudad y a partir de allí tomo posesión del lugar. Agrega que luego para mejorar su vivienda vendió 3 has. al Sr. C. y al Sr. A., quienes tomaron posesión de su porción de la chacra y comenzaron a hacer mejoras, limpiar y alambrar. Luego el Sr. P. formuló una denuncia en su contra en el Ministerio Público Fiscal, rompiendo y quitando las cadenas y el candado de la tranquera. Denuncia dos Legajos de Investigación N° 14221 y 14267, en este último el 25/2 se dispuso una medida restrictiva entre ambos y su familia por 60 días. Denuncia que tanto la familia del Sr. C. como la de ella ha sido objeto de reiterados hostigamientos de parte del actor y su gente. Refiere a denuncias que ha realizado. Concluye que tanto ella como

el Sr. C. son adquirentes de buena fe. Solicita se levante la medida cautelar dispuesta o por lo menos se decrete restricciones de acercamiento de cualquier persona a la chacra, hacia su persona y familia y también hacia la Sra. A. C. y su familia, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo.

Corrido traslado, contesta el actor (ID 1070154) solicita se declare desierto el recurso, subsidiariamente se rechace el mismo.

**I.** Suficiencia técnica:

Atento la expresa petición de la actora que se declare desierto el recurso de apelación, se señala que este Tribunal invariablemente ha adherido a un criterio morigerado respecto a la estrictez de las formas de los recursos, en virtud de las consecuencias disvaliosas que dicha la declaración conlleva para el derecho de la parte.

Ante ello, y advirtiendo que el recurrente ha individualizado los agravios que le genera el fallo, no procede declarar la deserción del recurso, dado que la valoración mencionada no debe llevarse a cabo con injustificado rigor formal que afecte la defensa en juicio.

Por lo expuesto, corresponde rechazar la petición esgrimida en el punto 2 del escrito de contestación de agravios.

**III.** Tratamiento del recurso

En primer lugar es dable señalar que el dictado de medidas cautelares no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, pero si debe existir la convicción preliminar acerca de la posibilidad del reclamo, pesa sobre quien las solicita

la carga de acreditar inicialmente la existencia de la verosimilitud del derecho invocado y el peligro irreparable en la demora.

Así, el ofrecimiento probatorio del interesado debe estar orientado a demostrar si se encuentran reunidos tales requisitos y la magistratura tiene el deber de apreciarlos con suma prudencia.

Para el primero de los presupuestos, sólo es exigible que el derecho del peticionario tenga apariencia de verdadero y no que se acredite la certeza en la existencia de ese derecho que eventualmente se obtendrá con el dictado del pronunciamiento definitivo. Por ello la ley no exige, a los fines de dicha comprobación, una prueba plena y concluyente sino un mero acreditamiento.

Entendemos que dicha verosimilitud, en el grado que aquí se requiere, se encuentra acreditada con la documental acompañada por el actor y ello no ha sido desvirtuado por la demandada.

Es que la propia Sra. M. en su memorial reconoce que el Sr. A. J., propietario del inmueble en cuestión, otorgó dos poderes a la Sra. M. M. C. –cónyuge-, el último, fue un poder general de administración y especial de disposición, otorgado mediante Escritura Pública N° X., folio X., de fecha 5/9/2020 ante la Escribana G.

Conforme surge del documento acompañado por el Sr. P., la Sra. C. al suscribir el boleto de permuta el 25/9/2020, invocó su carácter de apoderada del Sr. A. J. y declaró bajo juramento la plena vigencia del mandato, por no haber sido revocado ni extinto en función de todos los incisos del art. 380 del C.C.C.,

ni limitado ni suspendido con facultades suficientes para ese acto.

De ahí que el actor al momento de la suscripción del boleto de permuta 25/9/2020 en la ciudad de Esquel aparece como un tercero de buena fe –la cual se presume- frente a la revocación por instrumento privado del/los poderes por parte del Sr. J. a la Sra. C. unos días antes -11/9/2020- a la celebración del acto; por consiguiente para adquirir eficacia frente a terceros, es decir, para que le sea oponible dicho acto, debió hacerlo conocer por medios idóneos para que aquel pueda razonablemente anoticiarse, salvo que demuestre que pese a la falta de anoticiamiento por representante o representado, el tercero conocía que el poder había sido revocado al momento de celebrar el acto jurídico.

No existen elementos para considerar que al momento de suscribir el boleto de permuta aquel tenía conocimiento de la revocación del poder al que alude la demandada.

Por otro lado, la demandada acompañó como documental la revocación del poder de administración y disposición del Sr. A. J. a la Sra. C. fechado el 11/9/2020, un Boleto de compra-venta – Poder irrevocable de A. J. a favor de S. S. M., Escritura Pública N° X. de fecha 23/6/2022; una Escritura Pública N° X. complementaria de la N° 201 y una Escritura Pública N° X. fechada el 22/11/2022 ante la Escribana M. P.- de donde surge que el Sr. J. le vendió a la Sra. M. la Parcela X. de la Chacra X. de la ciudad de Sarmiento, inscripta en el Registro Propiedad de Inmueble el 25/11/2022 y también en el Registro Municipal en Libro N° X. F° X. Y además acompaña un boleto de compraventa

inmobiliaria celebrado entre la Sra. S. S. M. con la Sra. N. A. C. por la cual la primera le vende una porción de 20.059,49 mts2 de dicho inmueble el 30/1/2023. Asimismo se acompañan las denuncias penales realizadas el 24/2/2023 que han dado lugar a los Legajos N° X. y X.

Mas allá de lo manifestado por la Sra. M. que el Sr. P. "embaucó" a su madre dado que es analfabeta y vulnerable para que le venda las Parcelas X. y X. del inmueble en cuestión y que la aludida maniobra fue sin el conocimiento del Sr. J., independientemente de ello, respecto de lo cual nada cabe anticipar en esta instancia procesal, es –cuanto menos- confuso y llamativo la manera en la que luego ella adquiere en venta del Sr. J. la Parcela X. de la Chacra X. de la ciudad de Sarmiento que incluye esta Parcela X. de una superficie de 164.314 mts.2 y Parcela X. de una superficie de 316.064 m2, que se desglosaran de un inmueble que se denomina como Lote Agrícola X., Colonia Sarmiento, Departamento Sarmiento, Provincia del Chubut, nomenclatura catastral Ejido X., Circunscripción X., Sector X. Chacra X., Parcela X. inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut al Tomo X., Folio X., Finca X.; y a su vez ella vende una porción de dicho inmueble a la Sra. C. quien comienza a realizar mejoras como limpiar el suelo alambrar, y con ello, el peligro en la demora, que justifica el temperamento preventivo adoptado en la decisión que es objeto de recurso.

El peligro en la demora se encuentra acreditado en la especie, por los actos llevados a cabo por la

demandada y guardan relación también con los hechos descriptos por el actor en la demanda.

En resumen, en el sub judice, el presupuesto de verosimilitud de derecho se avizora en el grado de superficialidad requerido para este estadio provisional, toda vez que de la documental acompañada por el actor tienen entidad suficiente para acreditar la misma. Ello por cuanto si bien el boleto de permuta es de fecha posterior 25/9/2020 a la revocación del poder por instrumento privado a la Sra. C. el 11/9/2020, no se acreditó que el adquirente tuviera conocimiento de ello, situación que deberá probarse en el juicio principal a promover.

Para concluir, cabe recordar que la medida cautelar de no innovar es la concreción de una antigua máxima o regla general del derecho según la cual, mientras dure el estado de litispendencia no corresponde innovar o modificar la situación de la cosa, hechos o el derecho sobre los cuales versa el juicio; pendiente la litis, el estado de cosas debe mantenerse inalterado hasta tanto recaiga pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión.

Por estas razones, consideramos que corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada (ID 1039829) y en consecuencia revocar solo el punto ii) de la providencia fechada el 13 de abril del corriente año, en cuanto permitir el acceso, explotación y uso de dichas parcelas al Sr. C. E. P.

**IV**. Atento el modo en que se resuelve la cuestión, las costas de esta instancia se imponen en el orden causado (art. 69 CPr).

Se regularán los honorarios de las letradas conforme la naturaleza del proceso, éxito obtenido y labor desarrollada y demás pautas de la ley de aranceles profesionales para abogados, (arts. 5 a 7, 13, 32 y ss. Ley XIII N° 4 modif. N° 15)

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

**RESUELVE:**

**1)** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada (ID 1039829) y en consecuencia revocar solo el punto II) de la providencia fechada el 13 de abril del corriente año, en cuanto permitir el acceso, explotación y uso de dichas parcelas al Sr. C. E. P.

**2)** Imponer las costas de esta instancia en el orden causado.

**3)** Regular los honorarios profesionales de la Dra. K. A. A. en la suma de pesos equivalentes a OCHO (8) JUS y los de la Dra. F. M. U. en la suma de pesos equivalentes a OCHO (8) JUS, con más el IVA si correspondiere.

**4)** Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

La presente se firma por dos vocales de Cámara en razón de encontrarse en uso de licencia la Dra. Verónica Daniela Robert y concordar en la solución del caso (Ley V-174 y art. 274 CPr.).

**REGISTRADA BAJO EL nro: 321 DEL AÑO 2023**
**DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**