

Sentencia Interlocutoria

Causa N° 131329; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°21 - LA PLATA

ARANDA EDUARDO LUIS Y OTRO/A C/ BALLESTEROS ALBERTO NAZARIO  
S/ MEDIDAS CAUTELARES (TRABA/LEVANTAMIENTO)

La Plata, 27 de Abril de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1. Vienen las presentes actuaciones a efectos de resolver el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto y fundado por el co-actor Eduardo Luis Aranda el 02/12/2021, contra el decisorio de fecha 29/11/2021 en cuanto desestima la medida cautelar de embargo requerida. El remedio fue concedido -previo rechazo de la reposición deducida- según proveído del 07/12/2021 -ver constancia de elevación a esta Alzada del 21/02/2022-, encontrándose los actuados en estado de resolver (conforme sistema Augusta).

2. En el decisorio puesto en crisis, el juez de grado, en lo que aquí atañe, desestimó el embargo preventivo solicitado, advirtiendo para ello que no se encuentra acreditada debidamente la verosimilitud del derecho invocado y ponderando que los peticionantes se encuentran en posesión del inmueble objeto de la presente litis (ver resolución de fecha 29/11/2021, sist. Augusta).

3. En prieta síntesis, se agravia la parte recurrente del rechazo del embargo pretendido en demanda. Solicita el reexamen de los elementos aportados, adjunta informe de dominio e impresión obtenida de la MEV (Mesa de Entradas Virtual de la Suprema Corte de Justicia provincial), de la que surge que el expediente señalado en la cláusula tercera del boleto en el que se hubo dispuesto una inhibición, no contiene el levantamiento de tal medida, encontrándose paralizado desde julio de 2017. Señala que el incumplimiento de contrato emerge del documento de ratificación de fecha 03/01/2020 glosado a la demanda.

Sostiene haber acreditado la verosimilitud del derecho invocado y el peligro en la demora. No encuentra razonable que se le exija lo que considera la prueba cabal y acabada de su derecho, toda vez que en tal caso se frustraría el objeto de la medida cautelar solicitada.

Subsidiariamente y de conformidad con lo previsto por el art. 204 del Código Procesal Civil y Comercial -CPC- y para la hipótesis de no admitirse el embargo previsto por el art. 211 de ese ordenamiento, requiere se decrete la anotación de litis respecto del bien prometido en venta (ver escrito del 02/12/2021, sist. Augusta).

4. A. Liminarmente, debe repararse que la carátula de las presentes actuaciones versa sobre “medidas cautelares”, y como tal fue tratada la cuestión en el juzgado de grado.

Ahora bien, se advierte que del texto de la demanda la parte actora no pretende únicamente el dictado de una medida cautelar, sino que inicia acción de cumplimiento de contrato, demandando la escrituración a su favor del inmueble que se detalla (ver escrito electrónico del 26/11/2021, sist. Augusta), vislumbrándose que los obrados no han pasado por la etapa de mediación previa obligatoria (conf. arts. 1, 4 y concs., ley 13951 -establece el Régimen de Mediación como método alternativo de resolución de conflictos judiciales en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires-), situación que deberá ser subsanada en la instancia de origen, pero que no empece a la consideración de la apelación subsidiariamente deducida (arts. 34 incs. 4 y 5 aps. b, c y e, 260, 272, Código Procesal Civil y Comercial -en adelante, CPCC-).

A su vez, nótese que el único apelante resulta el co-actor Eduardo Luis Aranda, no habiéndose formulado en esta instancia recursiva manifestación alguna respecto de la situación procesal de la co-accionante Silvia Alejandra Barboni quien no ha deducido el remedio incoado a través de la presentación bajo análisis del 02/12/2021 (arts. 34 inc. 4, 118, 241, 248 y concs., CPCC).

B. Es principio general que las medidas cautelares no constituyen un fin en sí mismas, sino que son un accesorio que se otorga en consideración al derecho invocado que habrá de ser materia de resolución en la sentencia definitiva. Tienen por efecto asegurar el eventual derecho del acreedor que pueda ser judicialmente reconocido, a fin de evitar que el mismo se torne abstracto en caso de que no pueda posteriormente ser satisfecho (esta Sala, causas 123207, RSI 134/18, sent. int. del 10/05/2018; 129894, RSI 354/21, sent. int. del 09/08/2021).

La fundabilidad de la pretensión que constituye el objeto de la cautela no depende de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en el proceso principal, sino de un análisis de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido. Ello es lo que permite que el juzgador se expida sin necesidad de efectuar un estudio acabado de las distintas circunstancias que rodean toda relación jurídica (CSJN, 24/07/1991, LL suplemento del 30/01/1992, fallo 90078).

Constituyen un "anticipo de la garantía jurisdiccional" y se otorgan sobre la base de la mera verosimilitud del derecho que se pretende garantizar, el peligro en la demora y la contracautela, no teniendo un fin en sí mismas, sino que sirven a otro proceso, siendo su existencia provisoria al depender del litigio del cual derivan (arts. 195, 199, 202, 207 y concs. del CPCC).

Ahora bien, sabido es que el dictado y cumplimiento de una medida cautelar sin previa audiencia de la contraparte, no afecta el derecho de defensa en juicio ni el principio de bilateralidad (art. 18, Constitución Nacional), dado que esta situación es meramente provisoria, ya que por exigencia legal, una vez trabada la medida correspondiente, se le debe notificar a la contraria, personalmente o por cédula, para el caso que no haya tomado conocimiento al efectivizarse la misma (art. 198, CPCC).

Cabe reparar también que el art. 211 del ordenamiento procesal prescribe la viabilidad del embargo preventivo cuando se demandare por el cumplimiento de un contrato de compraventa pero supedita dicha medida cautelar al presupuesto de la verosimilitud del derecho. Es que el instrumento privado alcanza su máxima jerarquía con su reconocimiento (art. 314, Código Civil y Comercial de la Nación -en adelante, CCyC-)

y es susceptible de producir efectos cautelares cuando se lo abona del modo previsto por la ley procesal (arts. 197 y 209 inc. 3, CPCC).

Es así que, en la especie, el instrumento particular que vincula a las partes -boleto de compraventa- presenta sus firmas certificadas ante escribano público (ver páginas 32/36 del primer archivo en formato “.pdf” adjunto al escrito electrónico del 26/11/2021, sist. Augusta), razón por la cual y con el alcance que debe darse a una decisión en el marco cautelar, permite considerar que el negocio habría existido.

Sin perjuicio de lo anterior, es de hacer notar que el magistrado de grado advirtió en la resolución apelada que la cláusula quinta del contrato indica que la escritura se otorgará por tracto abreviado dentro de los 180 días de cumplida la condición prevista en el punto c (correctamente, punto e) de la cláusula tercera, es decir, cuando el señor Ballesteros obtenga el levantamiento registral de la inhibición general de bienes dispuesta en el expediente “Encuadernación Capelli SRL C/ Ballesteros Alberto S/ Cobro Suma de Dinero” en el Juzgado Civil y Comercial número 1 de Lanús-, y que no obraba constancia de ese levantamiento.

Dicho extremo no llega rebatido a esta instancia revisora, toda vez que más allá de la documentación que ahora adjunta el co-actor recurrente y de los reparos que la misma merece -conforme lo que a continuación se indica-, es lo cierto que no se encuentra acreditado a la fecha el aludido levantamiento, hito a partir del cual recién se comenzarán a computar los 180 para efectivizar la escrituración, según surge de las cláusulas aludidas.

En este aspecto, se ha sostenido que la técnica formal en materia de recursos concedidos en relación, impone a la Alzada fallar sobre la base de las actuaciones producidas en primera instancia. Como correlato de ello, no procede recibir nuevos elementos de juicio y, por categórica prescripción legal, no es admisible ni la alegación de hechos nuevos ni la apertura a prueba en segunda instancia (art. 270 Código Procesal Civil y Comercial). De tal modo, deviene inatendible en esta instancia revisora acompañar documentación (art. 270 cit. y su doct.), pues la función de este tribunal de Alzada, no es la de fallar en primer grado, sino la de controlar la decisión de los magistrados de la instancia anterior (arts. 242, 272, CPCC; conf. esta Sala -con anterior integración-, causa 119326, RSI 253-15, sent. int. del 29/10/2015).

Acorde los elementos probatorios acompañados, es que deviene improcedente la medida de embargo pretendida. Ello así, pues más allá del boleto de compraventa mencionado, se intenta acreditar la verosimilitud del derecho en base a otro documento privado de fecha 03/01/2020 (ver página 31 del primer archivo en formato “.pdf” adjunto al escrito electrónico del 26/11/2021, sist. Augusta) el cual si bien presenta una firma -que los actores atribuyen al demandado- la misma no se encuentra certificada ni abonada por información sumaria de dos testigos (conf. art. 209, inc. 2, CPCC).

Por otro lado, no existe en la causa un intercambio epistolar que fortalezca la postura de la parte actora, pues solamente se ha adjuntado una carta documento enviada por la accionante -la que no surge respondida y de la que tampoco se ha acompañado constancia de recepción- (ver página 8 del primer archivo en formato “.pdf” adjunto al escrito electrónico del 26/11/2021, sist. Augusta).

Así, como se anticipara, con las constancias que hasta el momento se hallan en el expediente, es que no se torna procedente la medida de embargo peticionada por los accionantes (arts. 209, inc. 2, 221, CPCC).

C. Sin perjuicio de lo precedentemente considerado, habida cuenta que la providencia cautelar responde a la finalidad de garantizar el éxito de la futura sentencia, siendo un instrumento creado para asegurar el derecho sustancial ínterin se debate su procedencia, repárase que en materia de medidas cautelares, el juez o jueza tiene facultades de adecuación, quien puede ejercerlas tanto al momento de resolver las medidas solicitadas, como también una vez dictadas si advierte la necesidad de limitarlas o modificarlas (doct. art. 204, CPCC).

En efecto, el citado artículo 204 del Código Procesal Civil y Comercial regula que “el juez, para evitar perjuicios o gravámenes innecesarios al titular de los bienes, podrá disponer una medida precautoria distinta de la solicitada o limitarla, teniendo en cuenta la importancia del derecho que se intente proteger”.

He aquí una concreta potestad del órgano jurisdiccional en la frontera de la superación del principio estrictamente dispositivo (arts. 34, inc. 5, 36, CPCC; de Lázari, “Medidas Cautelares”, 2da. ed., pág. 163, Librería Editora Platense, 1995).

Con este norte y más allá de lo solicitado subsidiariamente por la parte apelante en la fundamentación de su recurso (ver escrito electrónico del 02/12/2021, sist. Augusta), teniendo en cuenta -como se adelantó- que la parte actora acompañó un boleto de compraventa con firmas certificadas (ver páginas 32/36 del primer archivo en formato “.pdf” adjunto al escrito electrónico del 26/11/2021, sist. Augusta) y que en su presentación postulatoria no persigue únicamente el dictado de una medida cautelar, sino que inicia acción de cumplimiento de contrato, demandando la escrituración a su favor del inmueble (ver referido escrito electrónico del 26/11/2021, sist. Augusta), es que cabe señalar que el art. 229 del Código Procesal Civil y Comercial establece que “Procederá la anotación de litis cuando se dedujere una pretensión que pudiere tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el Registro de la Propiedad y el derecho fuere verosímil...”.

Con dicho piso de marcha, si bien a efectos de analizar la verosimilitud del derecho en el marco de la anotación de litis, su carga de admisibilidad se atenúa manifiestamente, pues es menos grave en sus efectos que el embargo -en tanto permite la disponibilidad del bien-, lo cierto es que dicho presupuesto debe reunirse en todos los casos (conf. de Lázari, “Medidas Cautelares”, tomo 1, 2da. ed., págs. 533/534, Librería Editora Platense, 1995).

Es así que con el aludido boleto de compraventa con firmas certificadas se puede tener por acreditada la verosimilitud del derecho invocado por la parte actora a los efectos de la traba de la anotación de litis, y ello no se contrapone con lo señalado precedentemente pues atento lo surgente de las cláusulas tercera y quinta dicho instrumento no resulta suficiente fundamento para decretar la medida cautelar de embargo, máxime si se tiene en cuenta -como se dijo- que el documento privado de fecha 03/01/2020 (ver página 31 del primer archivo en formato “.pdf” adjunto al escrito electrónico del 26/11/2021, sist. Augusta) si bien presenta una firma -que los actores atribuyen al demandado- la misma no se encuentra certificada ni abonada o reconocida,

y que con la procedencia de la anotación de litis en la forma precedentemente resuelta, se entiende adecuadamente tutelado el interés de la parte actora en esta instancia cautelar, desde que el objeto de las presentes actuaciones consiste en la escrituración del bien inmueble objeto del boleto de compraventa (arts. 34 inc. 4º, 163 inc. 6º, y sus docts., CPCC).

5. De consuno con todo lo anterior, corresponde ordenar la anotación de litis respecto del inmueble matrícula 10.698/1567, Partido Cañuelas (15), nomenclatura catastral: Circunscripción 2, Parcela 58 cd, Subparcela 1567, siempre y cuando conste inscripto a nombre del aquí demandado Alberto Nazario Ballesteros (DNI 7.732.333), bajo previa caución juratoria, todo lo cual deberá instrumentarse en la instancia de grado con los recaudos correspondientes (arts. 195, 199, 204, 229, CPCC). Las costas de Alzada se imponen por su orden en virtud de la forma en que aquí se decide y la falta de contradicción (arts. 68, 69, CPCC).

POR ELLO, 1) se revoca la resolución apelada de fecha 29/11/2021; 2) se ordena la anotación de litis respecto del inmueble matrícula 10.698/1567, Partido Cañuelas (15), nomenclatura catastral: Circunscripción 2, Parcela 58 cd, Subparcela 1567, siempre y cuando conste inscripto a nombre del aquí demandado Alberto Nazario Ballesteros (DNI 7.732.333), bajo previa caución juratoria, todo lo cual deberá instrumentarse en la instancia de grado con los recaudos correspondientes (arts. 195, 199, 204, 229, CPCC); 3) se imponen las costas de Alzada por su orden en virtud de la forma en que aquí se decide y la falta de contradicción (arts. 68, 69, CPCC). REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.

DR. LEANDRO A. BANEGAS

JUEZ

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS

PRESIDENTE

(art. 36 ley 5827)