



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA C

. /2021

F. , A. J. Y OTRO c/ .. B.  
A. SA Y OTROS s/DAÑOS Y PERJUICIOS

Buenos Aires, de agosto de 2024.- HC

**VISTOS Y CONSIDERANDO:** I.- Vienen estos autos a conocimiento de este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por el codemandado M. F. S. , contra el punto XII de la resolución judicial del 8.05.2023, mediante la cual el Sr. Juez de grado ordena un embargo preventivo sobre el inmueble sito en H. . Matrícula . , de esta Ciudad, hasta cubrir la suma de \$ 1.268.424,65 con más la de \$ 1.000.000 que se presupuestan provisoriamente para responder a intereses y costas, siempre que el mismo se encuentre en cabeza de M. F. S. .

El demandado fundó su recurso mediante el memorial presentado el 07.12.2023, que fue contestado por los actores el 06.02.2024.

II.- En primer lugar, cabe recordar que medida cautelar es el medio mediante el cual la jurisdicción asegura el cumplimiento de sus resoluciones cuando, antes de incoarse el proceso o durante el curso de éste, una de las partes demuestra que su derecho es verosímil y que la demora que demanda la sustanciación del proceso configura el peligro de que la decisión jurisdiccional sea incumplida como consecuencia de actos de disposición física o jurídica realizados por la otra parte (conf. Highton,



Elena I.-Areán, Beatriz A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial", T° 4, pág. 3, Ed. Hammurabi).

Existe un mecanismo para asegurar la satisfacción eventual de la condena a recaer desde que, durante el lapso transcurrido entre la iniciación del proceso y el pronunciamiento definitivo, pueden sobrevenir circunstancias que dificulten o impidan la ejecución forzada.

A fin de evitar tales riesgos, se ha diseñado el denominado "proceso cautelar" tendiente a asegurar el efectivo cumplimiento de la sentencia que debe recaer en otro proceso. Se trata de impedir la frustración del derecho de quien acciona, como forma de anticipar la garantía jurisdiccional.

Las medidas cautelares se dictan inaudita parte, lo cual implica que el conocimiento del juez se limita y por lo tanto se funda en los hechos afirmados y acreditados por el peticionario en forma unilateral, son provisionales y tienen un doble objeto consistente en defender los derechos subjetivos garantizando su eficacia y en consolidar la seriedad de la función jurisdiccional. Su característica principal es la de ser provisorias ya que su efecto y su necesidad cesan cuando se resuelve sobre la controversia esencial y se tratan de medidas accesorias, no teniendo un fin en sí mismas sino que sirven a un proceso principal.

Asimismo, es dable señalar que se ha definido al embargo preventivo como la medida cautelar en virtud de la cual se individualizan y afectan uno o más bienes a un





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA C

proceso de conocimiento o de ejecución, con el fin de asegurar la eficacia práctica del resultado de tales procesos. Su objeto es la inmovilización de aquéllos para que el acreedor pueda hacer efectivo su crédito una vez que le sea reconocido por sentencia. Participa de todos los caracteres y requisitos de las medidas cautelares y la ley contempla casos específicos que lo hacen procedente (arts. 209 a 212 del CPCC) (conf. Highton, Elena I.-Areán, Beatriz A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial", T° 4, pág. 261, Ed. Hammurabi).

Los requisitos de procedencia de las medidas cautelares son la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y el otorgamiento de contracautela suficiente.

La verosimilitud del derecho es la apariencia del "buen derecho", no resultando imprescindible la prueba plena del derecho que le asiste al actor ni una valoración exhaustiva puesto que dicho análisis deberá ser efectuado en la sentencia definitiva.

El peligro en la demora se configura frente al temor fundado de daño inminente. Este recaudo también debe acreditarse prima facie aunque, en determinadas hipótesis, cabe presumirlo, debiéndose apreciar con criterio amplio a fin de que no resulten inocuas las decisiones judiciales que se pretende amparar.

Por último, la contracautela es una garantía que debe prestar quien obtiene la medida, a fin de hacer efectiva la



responsabilidad que le cabe en el caso de haber solicitado una medida sin derecho o con exceso a efectos de cubrir la responsabilidad por los daños y perjuicios que pueda ocasionar al sujeto pasivo de la medida cautelar (conf. Highton, Elena I.-Areán, Beatriz A., op. cit., T° 4, págs. 36/39, Ed. Hammurabi).

III.- Ahora bien, se comienza por señalar que con los elementos incorporados a la causa en este estado liminar del proceso, no se advertiría prima facie la existencia de suficiente verosimilitud en el derecho invocado por el demandante contra M. F. S. , que lleven a admitir la medida decretada por el Magistrado de grado.

Es que, no sólo el inmueble sobre el que recayó el embargo difiere de aquél que es objeto del contrato; sino que su titular -Sr. M. F. S. - resultaría además, prima facie, ajeno a dicho vínculo contractual, por cuanto habría actuado en la relación contractual en nombre de un tercero (... B. A. S.A.), obrando como mandatario o apoderado, por lo que la parte contratante sería en todo caso ese tercero.

En efecto, ello se desprende del propio escrito de demanda, cuando los actores señalan que "En nuestro carácter de BENEFICIARIOS ADQUIRENTES, el día 12 de octubre de 2017 hemos suscripto el "CONTRATO DE ADHESIÓN AL FIDEICOMISO . " y el ANEXO DE INTEGRACION AL FIDEICOMISO . " con ... B. A. S.A, con domicilio en Leandro N. Alem 584, Piso 10, C.A.B.A., en su carácter de ... , representada por su apoderado el Sr. M.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA C

F. S. DNI . , a fin de adquirir la unidad funcional Nro. Provisorio 35, ubicada en el piso 8vo. del emprendimiento constructivo". "En fecha 28 de junio de 2019 atento a que el emprendimiento "

. " por manifestación expresa de la demandada a través del Sr. M. S. , no iba a construirse, nos ofrecieron cambiarnos a otro emprendimiento " G 1", razón por la que firmamos conjuntamente con ..

B. A. S.A., representada por su apoderado Sr. M. F. S. , la "RESCISION DE COMUN ACUERDO", por el que nos reconocían la suma de \$ 188.535.- (Pesos ciento ochenta y ocho mil quinientos treinta y cinco) como devolución por todo concepto, la que sería aplicada al adelanto para el otro emprendimiento que nos ofrecían en reemplazo. Se acompaña como prueba el documento de la "RESCISION DE COMUN ACUERDO" firmada por las partes. No tenemos en nuestro poder el Contrato de Adhesión y Anexo que se firmó por el proyecto . , puesto que el mismo fue entregado a la demandada cuando se firmó la rescisión".

Así también, del "contrato de adhesión al fideicomiso al costo G I", celebrado entre los demandantes y .. B. A. SA. "representada en este acto por su apoderado M. F. S. , DNI. , domiciliado en..., actuando en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso P G I" y no a título personal...". Siendo ". B. A. SA., quien tiene a su cargo la realización del emprendimiento constructivo por sí o por



terceros. Tiene la libre administración y disposición de los bienes que integran el patrimonio fiduciario, asumiendo la responsabilidad de dar cumplimiento con el cronograma constructivo. Asume la responsabilidad del patrimonio fiduciario en su carácter de .. ..." (clausula 6.1).

En virtud de ello, teniendo en cuenta el estado inicial del proceso y que el carácter y responsabilidad que se le atribuye al Sr. M. F. S. deberá ser objeto de prueba y mayor debate en el estadio procesal oportuno, no cabe sino que admitir los agravios formulados por el apelante.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** revocar el decisorio recurrido de fecha 08.05.2023. Con costas a los perdidosos (conf. art. 68 y 69 del CPCC). Notifíquese electrónicamente y oportunamente, devuélvase.-

