

Juzgado Civil N° 3
3ra. Circ. Judicial
San Carlos de Bariloche

San Carlos de Bariloche, 6 de Octubre de 2021.-

VISTOS:

Los autos caratulados "DINAMARCA, PAULA CARINA C/ BLANCHET, SEBASTIAN GABRIEL S/ MEDIDA CAUTELAR(c)" (Expte. N° N-3BA-643-C2020) Y CONSIDERANDO:

1. "Las medidas cautelares, por su propia naturaleza, no requieren la prueba terminante y plena del derecho invocado sino que basta con que éste resulte "prima facie" verosímil, en cuyo caso el juez puede dictarlas sin prejuzgar sobre el fondo del asunto" .- (CSJN, 24/7/91, "Revista de Doctrina Judicial", 1992-1-550; CNCiv., Sala C, 13/10/83, LL 1984-B-26; CNCiv., Sala D, 25/3/81, LL 1981-D-70; CNCiv., Sala E, 11/3/81, LL 1981-C-170; CNCiv., Sala E, 20-10-88, ED 132-210; etc.). En tal sentido, se ha señalado que la verosimilitud del derecho se refiere a la posibilidad de que ese derecho exista pero no a una incontestable realidad (CNCiv., Sala A, 3/3/88, LL 1988-E-574; CNCiv., Sala E, 5/10/83, LL 1984-A-230; etc.), que sólo se logrará al agotarse el trámite. Por tal razón se propugna una amplitud de criterio (CNCiv., Sala A, 23/7/81, Rep. ED 15-591, Nro. 20; CNCiv., Sala E, 4/11/80, LL 1981-A-509), habiéndose sostenido que "en materia de cautelares debe procederse con criterio amplio, a fin de evitar la frustración del derecho de quién lo solicita, siendo preferible en caso de duda el exceso en acordar la medida que la parquedad en negarla, ya que es necesario tutelar las pretensiones articuladas a fin de que no resulten inocuos los pronunciamientos que den término al litigio, evitando -de esta manera- que las sentencias se tornen de cumplimiento imposible" (conf. Revista de Derecho Procesal, t. 1, pág. 418, ed. Rubinzal-Culzoni).-

En el supuesto de autos la peticionante solicita medida cautelar de no innovar respecto

del terreno NC 19-2-J-124-02 sito en calle Paico 794 de ésta ciudad, del que manifiesta ser propietaria, indicando que el Sr. Blanchet tomó aquél; que en base a ello se inició una denuncia por usurpación y en la misma aquél habría manifestado la existencia de un boleto de compraventa, sumado a que por dichos de los vecinos se estarían por realizar modificaciones en el lote ya que habría solicitado los servicios.-

Con todo ello puede decirse que en la especie existe prima facie el *fumus boni iuris* necesario para el dictado de cualquier medida cautelar (véase Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado", tomo 1, pág. 742), sin que esta conclusión implique por cierto prejuzgamiento alguno.-

Y también, por lo mismo, se tiene por acreditada, en principio, la accesoriedad entre la medida cautelar requerida y la acción a iniciarse.-

En cuanto a la verosimilitud del derecho, se aprecia que conforme surge del informe de dominio emitido por el RPI el inmueble se encontraría registrado a nombre de la accionante; y asimismo del legajo de la denuncia por usurpación si bien el Sr. Blanchet fue sobreseído por considerarse documentación que daría cuenta de una adquisición lícita del terreno por éste, no puede soslayarse que la cuestión deberá ser tratada en la causa principal con mayor posibilidad de debate y prueba, ya que podría tratarse de un bien vendido en más de una oportunidad.-

Adicionalmente, recuérdese de paso que esta medida presupone mantener cierto *status quo* imprescindible mientras se sustancia la litis, a fin de consolidar un necesario equilibrio, de forma que las partes deben abstenerse de realizar cualquier acto que signifique un cambio o alteración de la cosa o situación jurídica que se controvierte (cf. in extenso De Lázzari, E., "Medidas cautelares", T° 1, págs. 541 y sgts; Linares, J., "La prohibición de innovar y su sistemática", Rev. Colegio Abogados Buenos Aires, nol. 20, p. 281; Alsina, H., "Tratado de derecho procesal", T° V, p. 522; Aquilino, L., "Prohibición de innovar", p. 9 y sgts; Reimundín, A., "Prohibición de innovar como medida cautelar", p. 17 y sgts.; y Parry, J., "Prohibición de innovar", ED 8-515). Con otras palabras: pendiente el litigio no pueden las partes innovar en el estado de la cosa o derecho litigioso (CSJN, LL 7-790; Cám. 2a. Civ. y Com., La Plata, Buenos Aires, RI 439-69). Precisamente la medida de no innovar opera dentro del llamado proceso cautelar conservatorio pues tiende, en efecto, a inmovilizar una determinada situación fáctico-jurídica (Peyrano, J., "Medida cautelar innovativa", p. 13 y sgts.) en orden a no perjudicar a una de las partes modificando los bienes motivo de ella o los derechos que los litigantes puedan tener sobre dichos bienes (Podetti, R., "Tratado de las medidas

cautelares", p. 371)

2. Con respecto al peligro en la demora, segundo requisito de admisibilidad de las medidas cautelares, es también reiterado criterio del Juzgado: "Cabe recordar que su apreciación queda sujeta al exclusivo arbitrio judicial, por lo que puede resultar del propio objeto a cautelar, siendo suficiente demora la normal duración de los procesos" (cf. Fenochietto, C. y Arazi, R., "Código...", t. 1, p. 743; idem CNCiv., Sala B, 15-3-88, LL 1988-D-398 y Sala F, 9-3-84, LL 1984-B-368) y siendo suficiente demora la normal duración de los procesos, en el caso resulta relevante el tenor de los temas tratados tanto en la asamblea como en el consejo de administración y inminente expulsión prevista para el próximo 22 de septiembre del corriente.

3. Y finalmente en cuanto a la contracautela, de acuerdo a lo expuesto al tratar sobre la verosimilitud del derecho, procede requerir la caución real de la actora (suficiente a criterio del Juzgado) por un monto mínimo equivalente a la suma de \$ 50.000- en efectivo (depositados en cuenta judicial), o en bienes registrables tasados por dos agentes reconocidos del mercado, o en seguro de caución con una compañía solvente acreditado con la póliza respectiva o el instrumento provisorio de cobertura (art. 30 de la ley 17.418).-

Es que, en primer lugar, la doctrina especializada tiene dicho reiteradamente -con gran tino- que la caución juratoria nada agrega a la responsabilidad emergente de los principios generales que rigen la materia cautelar (art. 208 Código Procesal), de donde lo correcto es circunscribirla a las peticiones en que el derecho invocado cuenta con nítida verosimilitud: acreedor privilegiado (art. 210 incs. 2o y 3o Cód. cit.); confesión ficta (art. 212 inc. 2o); o sentencia favorable (art. 212 inc. 3o); de otro modo, toda vez que aquél extremo se exhiba con menor contundencia, el juramento debe desecharse recurriendo a alguno de los otros tipos de contracautela (cf. v.gr. De Lázzari, E., "Medidas cautelares", To 1, p. 115). Justamente por estas razones la doctrina viene propiciando la eliminación lisa y llana de esta clase de caución (cf. v.gr. Loutayf Ranea y Ovejero, "Caución juratoria y personal como contracautela", LL 149-774; Novellino, "Embargo y desembargo y demás medidas cautelares", p. 47; Fenochietto-Arazi, ob. cit., To I, p. 675). Debe pues censurarse la rutinaria labor de los Tribunales en esta materia que hacen de esta caución juratoria una especie de fondo común, al que se recurre como principio general, exigiendo otro tipo de contracautelas sólo como excepción; la regla debe ser la inversa (cf. De Lázzari, E., op. y loc. Cit.).

4. Por último, toda vez que la prohibición de innovar en su modalidad innovativa puede

o no tener correlato registral, en este caso, resulta eficaz simplemente la notificación a la parte cautelada, sin necesidad de registración alguna.

Por todo lo cual,

RESUELVO: I) Conceder la medida innovativa a fin de que el Sr. Sebastián Gabriel Blanchet y/o cualquier otro ocupante se abstenga de realizar modificaciones de hecho en el estado de revista actual del lote objeto de autos (NC 19-2-J-124-02 sito en calle Paico 794 de ésta ciudad) de manera de mantener el status quo existente hasta nueva orden judicial en contrario; II) Notificar, una vez prestada la caución respectiva en cualquiera de las modalidades indicadas, registrar y protocolizar la presente.-

Santiago V. Moran

Juez