

San Carlos de Bariloche, 18 de junio de 2026

VISTOS: Los autos **OLYMPUS S.A. C/ OCUPANTES NC. 19 1 H H10 01 S/ MEDIDA CAUTELARBA-02669-C-2023**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que en fecha 19/05/2026 la parte demandada junto a su letrado patrocinante el Dr. Delgado solicita el cese y levantamiento total de la medida de no innovar decretada el 18/12/2023. Funda la petición en que la medida ha perdido su carácter provisional para convertirse en un anticipo jurisdiccional de hecho, el cual carece de la fundamentación y certeza exigidas por el precedente "Camacho Acosta" y subsidiariamente, solicita la adecuación urgente y levantamiento parcial de la prohibición de realizar actividades de subsistencia y mantenimiento forestal.

Asimismo, solicita la mejora de la contracautela real ante la palmaria insuficiencia del monto original frente a los daños derivados de la prolongación irrazonable de la medida y el riesgo de incendio forestal.

Indica que la prohibición absoluta de realizar actividades de subsistencia (extracción de leña y manejo forestal) excede los límites de una medida cautelar conservativa para erigirse en un verdadero anticipo jurisdiccional y que mantener una medida que produce efectos idénticos a una sentencia de condena sin contar con la "certeza suficiente" que exige particular y excepcionalmente la doctrina de los anticipos jurisdiccionales, configura una arbitrariedad manifiesta, debido a que adelanta parcial o totalmente la pretensión.

Refiere que el informe de la Dirección Provincial de Bosques del Servicio Forestal Andino confirma que el demandado es el operador real de la zona, figurando como "Responsable de obra" y "Permisionario" en los planes de manejo y guías de transporte forestal y por ello la resolución original ha quedado huérfana de sustento fáctico frente a la acreditada posesión histórica de la familia Lobo y las inconsistencias de los títulos de

la actora, quien en su escrito de inicio de demanda acompañó copia de la Escritura traslativa de dominio.

A su vez manifiesta que existe una discrepancia entre el inmueble protegido y el efectivamente reclamado, mientras la medida original recae sobre la NC 19-1-HH10-01, la actora ha pretendido extender sus efectos y solicitar sanciones sobre una supuesta "NC 19-1-H-H10-01B" y que dicha "Parcela 01B" carece de existencia en los registros públicos, surgiendo exclusivamente de un proyecto privado rechazado por la autoridad municipal, presentado por la actora.

Sostiene que al no existir identidad entre el objeto del título (Parcela 01) y el objeto de la pretensión fáctica de la actora (Parcela 01B), la verosimilitud del derecho se desvanece, tornando la medida en un ejercicio abusivo del derecho.

Dice que la prohibición absoluta de realizar tareas mínimas de manejo forestal ha derivado en una acumulación sostenida de material vegetal seco (carga forestal combustible), incrementando de manera directa la probabilidad e intensidad potencial de incendios.

Que la prohibición de realizar manejo forestal y extraer leña no preserva el statu quo, sino que precipita un desenlace material idéntico al de una sentencia de reivindicación favorable a la actora, violentando el principio de accesoriedad y proporcionalidad.

Que el riesgo no se limita al predio en cuestión, dada la magnitud de la forestación existente y la acumulación de material combustible, un incendio de interfase se propagaría por toda la zona circundante, poniendo en riesgo el barrio lindero al campo y amenazando con alcanzar Colonia Suiza.

Finalmente requiere que se reajuste la contracautela ofrecida por la actora ya que el monto originalmente fijado de \$10.000.000 resulta actualmente insuficiente no solo por el transcurso del tiempo y el contexto inflacionario, sino fundamentalmente porque la medida ha evolucionado en sus efectos, generando un riesgo ambiental activo, se ha producido una afectación concreta al uso y goce del inmueble y existe un riesgo cierto de daño mayor (incendio) cuya magnitud potencial excede ampliamente la garantía

fijada.

Adjunta fotografías y solicita se libre un mandamiento de constatación a fin de verificar los hechos relatados.

2º) Corrido el traslado de ley, la parte actora solicitaba su rechazo al estar acreditado que la parte demandada incumplió una orden judicial firme cuando taló y apeó árboles sobre una superficie de 1.048 metros cuadrados del inmueble entre enero de 2024 y febrero de 2025, en violación flagrante de la medida de no innovar que le había sido notificada, y ese incumplimiento fue reconocido por el Juez de grado en su resolución del 02/07/2025 y por la Cámara de Apelaciones en su fallo del 09/09/2025.

Indica que el argumento central del escrito —el riesgo de incendio generado por la acumulación de material combustible— es, en los términos en que está planteado, una consecuencia directa de la propia tala ilegal acreditada, es decir que el demandado violó la medida cautelar, generó con esa violación una alteración del estado del inmueble, y luego utiliza esa alteración como fundamento para solicitar el levantamiento de la misma medida que violó.

Que la verosimilitud del derecho de su parte se funda en el título de dominio debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, acreditado mediante Escritura Pública Nro. 244, del 28 de julio de 1980, cuya autenticidad, validez y publicidad registral no ha sido cuestionada ni desconocida por los demandados en ningún momento del proceso.

Sostiene que la medida de no innovar vigente no es una tutela anticipada ni una medida innovativa sino una medida conservativa clásica que tiende exclusivamente a preservar el estado de hecho del inmueble durante el proceso ya que no ordena la restitución del bien, no desaloja a nadie, y no anticipa el resultado del juicio principal.

Sobre la discrepancia entre NC 19-1-H-H10-01 y la "PARCELA 01B" indica que la medida de no innovar fue decretada respecto del inmueble NC 19-1-HH10- 01, que es exactamente el inmueble de titularidad de Olympus SA, identificado en la Escritura Pública Nro. 244 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, por ello cualquier

cuestión vinculada a subdivisiones o nomenclaturas es materia del expediente principal y no puede resolverse incidentalmente en este proceso cautelar, ni mucho menos pretender introducir en esta medida dictada sobre el inmueble correctamente identificado.

Sobre la mejora de la contracautela no se opone a una actualización del monto en función del contexto económico siempre que sea razonable y proporcional, y se mantenga íntegramente la medida de no innovar en sus términos actuales y sin modificación alguna de su alcance.

Finalmente solicita se califique la conducta del demandado y su patrocinante como temeraria y maliciosa ya que no hace ninguna mención al hecho de que el proceso de usucapión iniciado por el mismo presentante fue declarado caduco por su propia inactividad, y esa omisión no es descuido sino una supresión deliberada de un antecedente que destruye la narrativa que el escrito construye.

Además sostiene que no hay prueba producida por el Sr. Lobo ni el resto de los codemandados sino solo una invocación declamativa de quien ocupa sin título ni causa.

3°) Del pedido de temeridad y malicia se corre a traslado a la contraparte quien manifiesta que petitionar el levantamiento o flexibilización de una cautelar alegando circunstancias fácticas sobrevinientes es una herramienta expresamente prevista en el ordenamiento ritual y la Cámara de Apelaciones de Bariloche, en los autos "Romero, Daniela Ivana c/ Sopranzi, Eduardo Alejandro" (19/02/2025), ha fijado que los pedidos tendientes a cuestionar o modificar medidas cautelares no configuran abuso procesal, y que el art. 45 del C.P.C.C. exige una interpretación sumamente restrictiva para no coartar el acceso a la jurisdicción.

Que la actora Olympus no ha aportado prueba alguna del dolo procesal. Ha acumulado adjetivos ("procesalmente deshonesto", "artificio retórico", "estrategia dilatoria") pero ninguno de ellos constituye demostración, y la Cámara de Apelaciones de Bariloche, en "Romero c/ Sopranzi", agrega que la inconducta sancionable debe ser palmaria y persistente, la acumulación de calificativos no supe la prueba.

Indica que la consecuencia natural de la derrota en una incidencia es la imposición de costas al vencido (remedio que el ordenamiento ya prevé), no una multa punitiva adicional ya que su parte ejerce en estas actuaciones la defensa de un estado posesorio concreto y vigente, amparado por el ordenamiento jurídico con independencia del resultado final de la acción reivindicatoria, la posesión genera efectos jurídicos propios (acciones, defensas, presunciones) que el poseedor tiene derecho a hacer valer por todos los medios que el proceso le reconoce.

Finalmente plantea formalmente que el acta notarial referida no puede ser el soporte válido de un pedido de temeridad y malicia, toda vez que los hechos que documenta fueron constatados mediante medios cuya licitud está seriamente comprometida.

4º) Ingresando en el análisis del pedido del cese y levantamiento total de la medida de no innovar decretada en autos en fecha 18/12/2023 se observa que el art. 186 del CPCC establece que "El Juez o Jueza, para evitar perjuicios o gravámenes innecesarios al titular de los bienes, puede disponer una medida precautoria distinta de la solicitada o limitarla, teniendo en cuenta la importancia del derecho que se intente proteger."

En ese contexto, cabe recordar que al dictarse la precautoria, se entendió que resultaba verosímil la titularidad del derecho invocado al inicio por Olympus, y por ende, la presunta procedencia de la acción reivindicatoria; situación que justificó así el dictado de la prohibición de innovar ordenada.

Que en fecha 24/05/2024 se resolvió rechazar el levantamiento parcial de la medida solicitada ya que no se acreditó en su momento que existan nuevos elementos suficientes como para modificar la medida cautelar ya dictada.

Que en este caso, el demandado nuevamente reitera su petición basándose, en primer lugar, en que existe un riesgo ambiental de incendio por la acumulación de materiales secos y que por ello es necesario extraer leña a fin de evitar catástrofes.

Sin embargo dicho extremo no se encuentra debidamente acreditado ya que no hay un informe elaborado por el Servicio Forestal Andino de donde surja "prima facie " que exista un riesgo o peligro de incendio sino que en cambio, acompaña únicamente unas

fotografías de las que no se puede concluir que exista dicho peligro.

Por ello, se aprecian como insuficientes los motivos o las razones vertidas para justificar el levantamiento de la medida dictada.

Además en el caso de receptarse el pedido del mandamiento de constatación solicitado, tampoco se podría evidenciar que existiría un riesgo de incendio ya que es una cuestión técnica que debe ser analizada por la autoridad competente para ello.

4º) Respecto a lo manifestado en sostener que la medida de no innovar se ha convertido en un anticipo jurisdiccional cabe resaltar que el carácter provisional de las decisiones cautelares se encuentra definido en el artículo 184 del CPCyC, conforme al cual subsistirán "... mientras duren las circunstancias que las determinaron. En cualquier momento en que éstas cesaren se podrá requerir su levantamiento".

El objeto de otorgar una medida cautelar consiste en procurar que mediante la satisfacción inmediata (total o parcial) de una pretensión se eviten perjuicios irreparables.

Es decir, dar efectividad a la garantía de la tutela judicial (Art. 706 CCyC).- Entonces siguiendo estos lineamientos, la providencia cautelar responde a la finalidad de garantizar el éxito de la futura sentencia, siendo un instrumento creado para asegurar el derecho sustancial, en tanto se debate su procedencia.

Para dictarla, la Judicatura tiene en cuenta una determinada situación de hecho o jurídica, a partir de la cual forma la convicción de considerar reunidos los presupuestos indispensables de verosimilitud y peligro en la demora.-

Por ello, siendo que el objeto de la medida cautelar tiende a mantener el estado de cosas existente al tiempo de promoverse la demanda, ello se vincula con el objeto de asegurar el cumplimiento de la eventual sentencia que se dicte a favor del peticionante de la medida.

Por tales motivos se denegará el pedido de cese y levantamiento de la medida dictada.

A su vez atento lo manifestado respecto a la indeterminación del objeto cabe referir que la medida se ordenó contra el inmueble NC 19-1-H-H10-01 cuya titularidad fue invocada por Olympus SA mediante la Escritura Pública Nro. 244 y sobre el cual ha quedado firme la resolución, por ello el planteo resulta ser extemporáneo.

5°) Que en relación al pedido de mejora de la contracautela asiste razón al presentante toda vez que la misma ha quedado insuficiente en relación al objeto que se pretende resguardar y los perjuicios que las mismas puedan llegar a producir.

Por ello corresponde elevar la contracautela ofrecida por la suma de \$25.000.000 (adicional al monto ya fijado de \$10.000.000) considerando el proceso inflacionario operado desde la fecha de la fijación de la contracautela y hasta la actualidad, la que deberá efectivizarse en el plazo de diez días de quedar firme la presente sobre el bien anteriormente ofrecido NC 19-1-K-K10-04. A tal fin, deberá librarse oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para que trabase un nuevo embargo ampliatorio por la suma de \$25.000.000.

6°) Por último, corresponderá rechazar en este estado el pedido sustanciado de temeridad y malicia. Es que el mismo se funda en que el demandado incumplió deliberadamente una orden judicial firme y se beneficia del incumplimiento para construir un argumento omitiendo mencionar la caducidad de su propia usucapión; y sobre los cuales, entiendo, no se observa la realización de una conducta que pueda considerarse incurso en la sanción reclamada.

Además, porque en estos casos debe considerarse adicionalmente: **a)** que toda medida disciplinaria debe ser aplicada con carácter restrictivo a los efectos de no limitar el derecho de defensa; tal como sucede con las medidas correctivas previstas en el art. 45 del C.P.C.C.N. (conf. CNCiv., Sala F, ED 83-597; CNCiv., Sala F, ED 91-709; CNCiv. Sala B, LL 1980-D-581; CNCiv., Sala E, ED 97-529, n° 100; CNCiv., Sala C, ED 69-140; CNCiv., Sala G, ED 95-269; etc.); y **b)** que la actitud asumida por las partes encuadre dentro de aquéllas que merecen una sanción. Recuérdese que ejerce una conducta temeraria quien deduce pretensiones o defensas cuya falta de fundamento no puede ignorar de acuerdo con las pautas mínimas de razonabilidad; y una conducta

maliciosa, quien utiliza las facultades procesales con el deliberado propósito de obstruir el desenvolvimiento del proceso o de retardar su decisión; lo que no se evidencia en este caso. Ello así porque oponer defensas formales y sustanciales, e invocar jurisprudencia constitucional favorable no se encuadran dentro de las maniobras dilatorias ni maliciosas.

Por ello se denegará el pedido de temeridad y malicia conforme lo consignado precedentemente y lo normado por los arts. 45 y cc del CPCC.

7°) Que las costas se impondrán al demandado vencido atento a no existir mérito para apartarse del principio general de la derrota. (art. 62 y 63 del CPCC.)

En consecuencia, **RESUELVO:-** **I)** Denegar el pedido de cese y levantamiento de la medida cautelar decretada. **II)** Elevar el monto de la contracautela ofrecida por la suma de \$25.000.000 (adicional al monto ya fijado de \$10.000.000) y en consecuencia librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble con habilitación de días y horas inhábiles a fin de trabar un nuevo embargo ampliatorio sobre el inmueble NC 19-1-KK10- 04 por la suma de \$25.000.000 siempre y cuando se encuentre a nombre de OLYMPUS S.A.- **III)** Rechazar el pedido de temeridad y malicia formulado por la parte actora. **IV)** Imponer las costas de lo resuelto a la parte demandada. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui
Juez