

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 26 días del mes de febrero del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, el Dr. Federico Emiliano CORSIGLIA, la Dra. María Marcela PÁJARO y el Dr. Emilio RIAT, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**OYARZO, JORGE OMAR C/ GIAI, JUAN PABLO S/ SUMARÍSIMO - INTERDICTOS S/ INCIDENTE**" **EB-00143-C-2025**, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:

I. Que vienen los presentes al acuerdo a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada (E0010 EB-00113-C-2025 "OYARZO, JORGE OMAR C/ GIAI, JUAN PABLO S/ SUMARÍSIMO - INTERDICTOS", en adelante el "principal") contra la resolución del a quo de fecha 1 de Octubre de 2025 (I0007 del principal) concedido en relación y con efecto devolutivo (I0008 del principal).

II. Antecedentes.

El presente resulta ser incidente del expediente principal caratulado "EB-00113-C-2025 "OYARZO, JORGE OMAR C/ GIAI, JUAN PABLO S/ SUMARÍSIMO - INTERDICTOS".

En dicho expediente el actor interpone interdicto de recobrar la posesión contra el demandado.

Alega que es adquirente mediante boleto de compraventa de una fracción del lote identificado catastralmente como 20-1-G-046A-02 desde 1996.

Refiere que en fecha 25 de agosto de 2025 el demandado, Pablo Gai, derribo el cerco perimetral e introdujo maquinaria pesada dentro del lote. despojando al actor.

Funda en derecho, ofrece prueba, solicita medida cautelar.

El Juez subrogante en el mov. (I0004 del principal) no hace lugar a la medida cautelar solicitada y dispone el traslado de la demanda.

Mediante escrito E0004 el actor denuncia hecho nuevo y solicita medida cautelar

de prohibición de innovar y medida innovativa.

Denuncia que el demandado desarmó un gabinete en donde se encontraba instalada una bomba de agua que suministraba el servicio a los departamentos del terreno lindero, propiedad del actor, además sostiene que se tapó el pozo de extracción, se rompieron cables y mangueras de conexión y se trasladó la bomba al techo de la propiedad del actor con el evidente propósito de retirarla.

Corrido el traslado de la demanda, el demandado sostiene que el actor jamás tuvo la posesión del inmueble. Sostiene que es legítimo propietario y poseedor en virtud de la escritura pública n° 186 de fecha 9 de abril del 2024, Funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda con costas.

III. Resolución en crisis.

De las medidas solicitadas por la actora mediante presentación E0004, la a quo resuelve disponer la prohibición de innovar del inmueble identificado como 20-1-G-046A-02, respecto del demandado, quien deberá abstenerse de ejecutar actos de construcción, remoción, alteración, ingreso de maquinarias y/o cualquier acto que modifique el estado del predio.

Además hace lugar a la medida innovativa e intima al demandado a que en el término de 5 días proceda a reponer y reinstalar del pozo, bomba y tanque, o bien restablecer el suministro de agua potable en idénticas condiciones a las que existían con anterioridad al accionar.

En su sentencia refiere que la verosimilitud del derecho se tiene por configurada por el objeto del proceso, la documentación acompañada y la posibilidad de que cualquier pronunciamiento se torne abstracto o frustre el derecho del accionante, y además por haberse configurado la prohibición de un servicio esencial como es la provisión de agua potable.

El peligro en la demora lo tiene por configurado a partir del hecho denunciado y la documentación acompañada por el actor de donde surge la posibilidad de que se alteren en forma inmediata las condiciones del lote.

Establece contracautela juratoria.

IV. Recurso de apelación.

Contra la citada resolución el demandado interpone recurso de apelación.

En una apretada síntesis, sus agravios son los siguientes:

IV.1. Refiere que la sentencia contiene una argumentación deficiente y que los fundamentos se limitan a simples afirmaciones dogmáticas

IV.2. Inexistencia de la verosimilitud del derecho. Motivación aparente y valoración arbitraria de la prueba: Argumenta que una medida cautelar no requiere certeza absoluta, sino solo verosimilitud, aunque esta debe estar debidamente respaldada por elementos objetivos. A partir de este punto, señala que la sentencia recurrida presenta un error lógico fundamental al tomar el objeto del proceso como el criterio que corrobora la verosimilitud del derecho. Asimismo, indica que existe un defecto en la motivación, ya que la sentencia alude a la “documentación acompañada” sin llevar a cabo un análisis detallado que sustente la decisión de otorgar las medidas. Sostiene que existen contradicciones que surgen de la propia documentación invocada.

Manifiesta que “la posibilidad que cualquier pronunciamiento al respecto se torne abstracto o bien frustre el derecho de la accionante (sustento de la medida de no innovar solicitada)”, es invocado por la magistrada de manera abstracta, sin argumentar y valorar elementos probatorios.

Culmina este acápite expresando que la verosimilitud en el derecho se sustenta en premisas fácticas no acreditadas y en contradicción con la documentación aportada por la parte actora.

IV.3 Peligro en la demora. Motivación aparente y valoración arbitraria de la prueba: Aquí, reedita las consideraciones expuestas ut supra.

A modo de corolario expresa que la sentencia contiene deficiencias estructurales que la tornan arbitraria, añade que resulta ser propietario y ello fue obviado por la magistrada como también la presunción del artículo 1914 del CCCN.

Sostiene que las consecuencias de la medida de no innovar y la innovativa, resultan gravosas para la parte e impide actividades elementales, lo que vacía de contenido el derecho de propiedad.

V. Contestación de traslado por la actora.

Responde la actora solicitando el rechazo del recurso, atento los fundamentos que expresa, a los que corresponde remitirse por razones de brevedad.

VI. Análisis y solución del caso.

Para principiar adelanto que el recurso no puede prosperar, y en consecuencia debe confirmarse el resolutorio de la jueza de grado, en base a las consideraciones que seguidamente expondré.

Cabe preliminarmente señalar que el resolutorio en crisis resulta por lo menos impreciso, de modo que sería deseable para el futuro una mejor técnica en su construcción, ello así para dotar de bases solidas a la decisión del a quo conforme la

regla de motivación que debe existir en las resoluciones judiciales.

Efectuada tal salvedad, corresponde adentrarme en el tratamiento del recurso; Para la procedencia de las medidas cautelares se debe constatar la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora.

Las medidas cautelares tienen por finalidad impedir que un derecho, cuyo reconocimiento o actuación se pretende obtener a través del proceso en el que se peticiona dicha providencia, pierda su virtualidad o eficacia durante el tiempo que transcurra entre la iniciación de ese proceso y el pronunciamiento de la sentencia definitiva.

Es un requisito indispensable para su admisión acreditar de manera sumaria la verosimilitud del derecho invocado. Este análisis no requiere un conocimiento exhaustivo y profundo del tema en disputa, sino una evaluación preliminar que permita emitir un juicio de probabilidad sobre su existencia. Además, debe demostrarse la presencia de un riesgo por la demora, es decir, un temor fundado de que, si no se otorga la tutela, la eventual condena resulte difícil o imposible de ejecutar.

Por lo tanto, la apariencia de un derecho verosímil no basta si no se comprueba que existe peligro en caso de no decretarlas. Esto es, el peligro de que se frustre o minore durante el proceso el derecho que se intenta reconocer. Allí radica, por tanto, el interés jurídico que las justifica (Podetti, R. Tratado de las medidas cautelares, p.57, citado por Fenochietto, C. Código Procesal Civil y Comercial, 2da. Ed., Astrea, Bs. As., 2001, T. I, pág. 715).

El adagio *Fumus boni iuris*, expresión clásica refiere a la apariencia de derecho. La medida cautelar se concede no porque el solicitante ostente un derecho indiscutido sobre el objeto del proceso, sino simplemente porque *prima facie* de su petición aparece como tutelable la medida cautelar.

A partir de las pruebas presentadas en el escrito postulatorio I0001 (como el contrato de ejecución de obra, el boleto de compraventa, la mensura de la parcela y la certificación de actuaciones judiciales emitida por la Comisaría 12 de El Bolsón), junto con las imágenes fotográficas adjuntadas en el movimiento E 0004, es posible inferir que, en relación con el objeto del proceso y el derecho controvertido, resulta *prima facie* razonable lo señalado por el actor. Esto incluye tanto lo referido a la modificación del predio en cuestión como a las posibles maniobras dirigidas al corte del suministro de agua hacia las propiedades vecinas.

Lo dicho es sin perjuicio de lo que resulte de la sentencia que oportunamente se

dicte en los presentes actuados.

En relación con el peligro en la demora, este se evidencia claramente según la verosimilitud del derecho anteriormente analizado. Esto se fundamenta en el principio inherente a cualquier medida cautelar, que establece que, cuanto mayor sea la verosimilitud del derecho, menor será la exigencia de demostrar el peligro en la demora, "Se ha puesto de relieve, asimismo, que los requisitos de la verosimilitud del derecho invocado y del peligro de que se cause un daño grave e irreparable se hallan de tal modo relacionados que, a mayor verosimilitud del derecho, cabe no ser tan exigentes en la gravedad e inminencia del daño y, viceversa, cuando existe el riesgo de un modo extremo e irreparable, el rigor acerca del fumus se puede atenuar" (CNFed. Cont.-adm., Sala II, LL, t. 1984-A, p. 459 - Martínez Botos, Medidas Cautelares).-

De acuerdo con lo expuesto, resulta claro el riesgo tangible de que las acciones denunciadas por el actor puedan provocar perjuicios innecesarios o desproporcionados, afectando incluso a terceros, como los vecinos del terreno colindante vinculados al suministro de agua potable.

Por consiguiente, en virtud de lo expuesto y sin que implique prejuzgamiento alguno sobre el fondo del asunto, corresponde confirmar la resolución de la jueza de grado en todo lo que fuera materia de agravio.

VII. Costas: Que las costas deben aplicarse al apelante por no existir fundamentos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC).

VIII. Honorarios: Que corresponde regular los honorarios de la Dra. Daniela Garcia Montacuto en la suma de 5 IUS, y al Dr. Marco Burelli en la suma de 3 IUS, conforme art. art. 34 ley G 2212.

IX. Lo dicho es suficiente para resolver el recurso en cuestión porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

Por lo expuesto, y de ser compartido mi criterio, propongo al acuerdo:

PRIMERO: RECHAZAR el recurso de apelación intentado y CONFIRMAR la resolución en crisis en todo lo que fuera materia de agravio. **SEGUNDO:** Imponer las costas a la vencida conforme el criterio objetivo de la derrota. **TERCERO:** regular los honorarios de la Dra. Daniela Garcia Montacuto

en la suma de 5 IUS, y al Dr. Marco Burelli en la suma de 3 IUS, conforme art. art. 34 ley G 2212. **CUARTO:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, leyes 5777 y 5780). **QUINTO:** Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR el recurso de apelación intentado y CONFIRMAR la resolución en crisis en todo lo que fuera materia de agravio.

SEGUNDO: Imponer las costas a la vencida conforme el criterio objetivo de la derrota.

TERCERO: Regular los honorarios de la Dra. Daniela Garcia Montacuto en la suma de 5 IUS, y al Dr. Marco Burelli en la suma de 3 IUS, conforme art. art. 34 ley G 2212.

CUARTO: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, leyes 5777 y 5780).

QUINTO: Devolver oportunamente las actuaciones.