

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

San Carlos de Bariloche, 29 de diciembre de 2020.m

VISTOS:

Los autos caratulados "BOUDOURIAN, FERNANDO C/BURGOS, SERGIO RODOLFO S/MEDIDA CAUTELAR(c) (N-3BA-722-C2021), a fin de resolver respecto a las medidas cautelares solicitadas por el accionante.

Y CONSIDERANDO:

1) Que con fecha 21/12/2021 el Sr. Fernando Boudourian a través de sus apoderados Dres. Juan Ignacio Sarmiento y Madgalena Sanguinetti inicia la presente medida cautelar a fin de solicitar la anotación de litis y prohibición de innovar en la situación registral de los inmuebles identificados catastralmente como 19-3-D-090-02, 19-3-D-090-03, 19-3-D-090-04, 19-3-D-090-05, 19-3-D-090-06, 19-3-D-090-07, 19-3-D-090-08, 19-3-D-090-09, 19-3-D-090-10, 19-3-D-090-12, 19-3-D-090-16, 19-3-D-090-17, 19-3-D-090-19; 19-3-D-946-05 UF02, 19-3-D-946-05 UF 03, 19-3-D-946-06 UF 01, 19-3-D-946-06 UF 02, 19-3-D-946-06 UF 03, 19-3-D-946-07 UF 03, 19-3-D-947-06 UF 01, 19-3-D-947-06 UF 02, 19-3-D-947-06 UF 03, 19-3-D-947-08 UF 01, 19-3-D-947-08 UF 02, 19-3-D-947-08 UF 03, 19-3-D-949-05 UF 03, 19-3-D-949-06 UF 01, 19-3-D-949-06 UF 02, 19-3-D-949-08 UF 01, 19-3-D-949-08 UF 02 y 19-3-D-949-08 UF 03.

Refiere que con fecha 24 de julio de 2017 celebró, a través de los Sres. Rafael Juan Pablo Malleret y Marcela Andrea Ceferina Albornoz -por no haber podido llegar a tiempo a Bariloche a suscribir la documentación pertinente-, un negocio inmobiliario que le ofreciera en una primera instancia el Sr. Domingo Nicolas Gabriel Di Tullio Honrado, y que finalmente se concretara con el fiduciario del "Fideicomiso La Herradura" ubicado en la localidad de Dina Huapi, Sr. Sergio Burgos.

En dicha oportunidad se firmaron las Adhesiones Fiduciarias y Adjudicación de 50 lotes/Unidades Funcionales, acto realizado en la Escribanía del Notario Fabrizio Andrés

Fato de San Carlos de Bariloche; y con posterioridad a dicha operación (10/10/2017) los Sres. Malleret y Albornoz formalizaron la realidad del negocio inmobiliario mediante la cesión de los derechos sobre las unidades mencionadas al Sr. Fernando Boudourian.

Manifiesta que pese a haber cumplido todas las obligaciones a su cargo, el Fiduciario Sergio Burgos nunca entregó la posesión de los inmuebles referidos.

Finalmente, ante las injustificadas dilaciones en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el vendedor (no había entregado los lotes, no había citado a escriturar ni se habían comercializado los restantes lotes a terceros), y habiendo tomado conocimiento que varias inmobiliarias y corredores de San Carlos de Bariloche habrían vendido varios lotes del Barrio La Herradura a pedido del Sr. Domingo Nicolás Gabriel Di Tullio Honrado -quien sería el verdadero desarrollador del loteo-, realiza distintas gestiones y corrobora que algunos de los bienes adquiridos por él, habían sido vendidos a terceros.

Ante esta circunstancia, realiza Denuncia Penal con fecha 21/12/2021; y en virtud de todo lo manifestado solicita, mediante la interposición de la presente medida cautelar, se decrete la anotación de litis y prohibición de innovar en la situación registral de los inmuebles detallados precedentemente, denuncia como acción principal a interponer la de Escrituración y Entrega de la Posesión, ofrece como contracautela caución juratoria, ofrece prueba y formula reserva de ampliar la cautelar.

2) Con fecha 23/12/2021 se le requiere con carácter previo, que adjunte los originales de la documental pertinente, que informe los datos correspondientes a la Denuncia Penal interpuesta y que produzca información sumaria en los términos del Art. 197 del CPCC. Cumplidos dichos requerimientos con la presentación 415190 ingresada a despacho con fecha 28/12/2021, solicita se provea haciendo lugar a las medidas cautelares requeridas.

3) Tiene reiteradamente dicho éste Juzgado con especial referencia al requisito legal de la verosimilitud del derecho invocado a los fines cautelares:

¿Las medidas cautelares, por su propia naturaleza, no requieren de 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 (cf. CSJN, 24-7-91, ¿Rev. de Doctrina Judicial?, 1192-1-550; 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 y 20-10-88, ED 132-210; etc.). En tal sentido se ha señalado desde antiguo que la verosimilitud del derecho se refiere a la posibilidad de su existencia, pero no a una incontrastable realidad que sólo se logrará al agotarse el trámite; por lo que, de

ordinario, se propugna una amplitud de criterio al respecto (cf. CNCiv., Sala A, 23-7-81, Rep. ED 15-591, N° 20; CNCiv., Sala E, 4-11-80, LL 1981-A-509)?.

En consecuencia, con los antecedentes aportados y la información sumaria producida (presentación 415190: Testigos Arquitecto Rubén Eduardo Tadei y Escribana Teresa María Bustamante) se podría presumir la veracidad de los hechos lícitos invocados, al sólo efecto del dictado de la medida cautelar sin que importe prejuzgamiento alguno y sin perjuicio de lo que oportunamente se resuelva con todas las pruebas a la vista.

Con todo ello, puedo concluir que tal verosimilitud está configurada por las constancias obrantes en autos, conforme a lo normado por la ley adjetiva.

En el sentido expuesto precedentemente encuentro además prima facie configurado el conocido principio de accesoriadad, ya que la medida cautelar peticionada guardaría correlación de medio a fin con el objeto de la demanda principal a iniciarse en orden a la utilidad y/o eficacia de la sentencia que eventualmente favorezca a la actora pues, en efecto, si en tales condiciones no se cautelase el derecho invocado en la forma pedida sin duda que la sentencia que pudiese dictarse en su favor podría devenir ilusoria.

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).

Finalmente en relación a la contracautela, no corresponde receptar la juratoria ofrecida, en primer lugar porque los letrados no se encuentran facultados a prestarla, conforme surge del poder acompañado, y en segundo término por cuanto teniendo en cuenta lo expuesto al tratar sobre la verosimilitud del derecho, procede requerir la real del actor - suficiente a criterio del Juzgado- por un monto mínimo de \$ 10.000.000 tomando al efecto el parámetro del objeto de la acción: 50 lotes a U\$S 12.000 cada uno = U\$S 360.000 x \$107,50 cotización dólar Banco Nación al 28/12/2021= la suma de \$38.700.000) 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); todo ello, teniendo en cuenta el objeto del juicio principal a iniciarse.

A todo evento podrán ofrecer los letrados su caución personal.

Con respecto al pedido de oficiatoria a las escribanías y Colegio Notarial locales, atento que con la inscripción de la presente resolución en el Registro de la Propiedad Inmueble, tanto los profesionales citados y/o terceros y/o interesados tomarán razón de las medidas ordenadas y deberán sujetarse a las mismas, resultan inconducentes en este estado de la causa.

En atención a todo lo expuesto y valorado en los considerandos que anteceden,

RESUELVO:

I) Disponer la Anotación de Litis de las presentes actuaciones y la Prohibición de Innovar en la situación registral sobre los inmuebles detallados en el primer párrafo de los considerandos. A tal fin, previo cumplimiento de la contracautela dispuesta precedentemente, líbrese el oficio pertinente al Registro de la Propiedad Inmueble con habilitación de días y horas.

II) Denegar el pedido de libramiento de oficios a escribanías y Colegio de Escribanos locales.

III) Notificar, registrar, protocolizar la presente.

Santiago V. Moran

Juez