

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 17 días del mes de marzo 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, los Dres. Federico Emiliano CORSIGLIA y Emilio RIAT; y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**CHODASZEWSKI, WALTER BENJAMIN C/ GARCIA ROBLES, SALVADOR ESTEBAN S/ MEDIDA CAUTELAR (L. 27240) " BA-00959-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:

Corresponde resolver la apelación interpuesta por el Sr. Salvador Esteban García Robles (E0014 y E0015) contra el pronunciamiento interlocutorio de fecha 02/07/2025, concedido en relación, con efecto devolutivo y fundado (E0019 y E0020) y contestado (E0022).

I. Antecedentes del caso.

El Dr. Damián Vila, apoderado del Sr. Walter Benjamín Chodaszewski solicita una medida cautelar, consistente en embargo preventivo del inmueble 19-2-H-H14-6, Matrícula 19-44876, cuyo titular fiduciario es el Sr. Salvador Esteban García Robles, en representación del fideicomiso "SERES LIVE" y por la suma de USD 342.205,93, mas costas e intereses.

II. Resolución en crisis.

Ante dicha pretensión el a quo hizo lugar al embargo sobre el inmueble mencionado por USD 342,205,93, con mas la suma de pesos \$250.000.000, en concepto de costas e intereses.

Funda su decisión en que se encuentran presentes los elementos que hacen a las medidas cautelares: Así, refiere que a partir de la documentación arrimada e información sumaria (E0001, E0002, entre otros) surge a los efectos de la medida la verosimilitud del derecho invocado, esto es la relación contractual que habría vinculada a las partes, la ausencia de cumplimiento de las obligaciones contraídas, prestaciones

debidas por el accionado y el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la peticionante.

En cuanto al peligro en la demora, considera que se configura ya que existe un motivo fundado para temer que durante el tiempo anterior al reconocimiento judicial de la existencia del derecho alegado por la actora, pudiera sufrir un perjuicio inminente o irreparable. Agrega que la duración del proceso constituye riesgo suficiente y que justifica la procedencia de una medida cautelar.

Luego, entiende que el caso se encuentra afectado al régimen del derecho consumeril, motivo por el cual se exime al actor del deber de prestar contracautela.

III. Recursos de apelación.

Recurso de la demandada. Ley 24.240. La recurrente se agravia de que el juzgador haya tenido por configurada la existencia de una relación de consumo y, en función de ello, haya considerado aplicable la Ley N.º 24.240, con todas las consecuencias jurídicas que de ello se derivan.

Sostiene que dicho análisis fue realizado de manera apresurada, sin atender a la complejidad propia del caso. En particular, señala que la tutela que brinda la normativa consumeril se justifica en la situación de vulnerabilidad en la que se encuentra el consumidor frente al proveedor profesional, caracterizada por una inferioridad técnica, económica y jurídica.

Afirma que en autos la relación jurídica que vincula a las partes no se agota en un simple contrato de compraventa, sino que se trata de un fideicomiso inmobiliario de desarrollo, en el cual el fiduciante adherente no reviste el carácter de mero comprador, sino que se incorpora voluntariamente a una relación negocial compleja, asumiendo los derechos, obligaciones y riesgos propios del emprendimiento.

En tal sentido, destaca que el actor no ingresó al negocio en carácter de consumidor final adquirente de una vivienda, sino como fiduciante-beneficiario adherente clase C, formando parte integrante del proyecto inmobiliario.

A partir de ello, sostiene que no se trata de un consumidor desinformado ni de un sujeto que haya alegado encontrarse en situación de vulnerabilidad económica, técnica o jurídica. Añade que el precio pactado evidencia que no se trata de la adquisición de una vivienda única con fines habitacionales inmediatos, sino de una inversión a mediano plazo.

Asimismo, indica que el propio embargante reconoce abonar parte de las cuotas mediante viajes ofrecidos por su empresa, circunstancia que —a su entender— resulta

ajena a una típica relación de consumo.

No obstante, reconoce que, en el marco de un contrato de fideicomiso de desarrollo, la eventual aplicación del derecho del consumidor requiere un análisis particularmente cuidadoso de las circunstancias concretas del caso.

Verosimilitud del derecho: En este punto, la recurrente sostiene que la verosimilitud del derecho invocada por el actor no se encuentra acreditada.

Afirma que la decisión recurrida se sustenta en un análisis superficial de la documentación acompañada.

Señala que el actor funda su pretensión en el supuesto vencimiento del plazo contractual para la entrega de la unidad funcional, pero omite considerar el contenido integral de la cláusula contractual aplicable, en especial las causales de excusación previstas en el contrato.

En tal sentido, solicita una lectura integral de los puntos 10 y 17 del contrato de adhesión, destacando que el plazo de entrega previsto no reviste carácter fatal ni automático, en tanto se encuentra sujeto a múltiples circunstancias externas al fideicomiso, las cuales enumera y describe.

Asimismo, indica que el actor acompañó un acta notarial de la cual podrían surgir causales de excusación que no habrían sido valoradas por el sentenciante.

Por otro lado, sostiene que tampoco se ponderó adecuadamente que el fiduciante adherente reconoce adeudar determinadas sumas de dinero, para luego contradecirse al sostener que dicha deuda no sería exigible por no haberse alcanzado el 60% de avance de obra, invocando al respecto la aplicación del art. 1031 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Peligro en la demora: La apelante afirma que el peligro en la demora constituye un presupuesto que no debe presumirse.

Sostiene que, en la sentencia recurrida, dicho recaudo ha sido tenido por configurado mediante un razonamiento genérico e insuficiente.

En tal sentido, señala que el bien objeto de la medida no es de libre disponibilidad, puesto que integra un patrimonio fideicomitido, afectado específicamente al cumplimiento del objeto del contrato.

En consecuencia, considera que no existe riesgo alguno de que el fiduciario pueda disponer libremente del bien, enajenarlo, gravarlo o sustraerlo, por encontrarse jurídicamente afectado al patrimonio del fideicomiso.

Contracautela: La recurrente también se agravia de la dispensa de contracautela

dispuesta con fundamento en el art. 53 de la Ley 24.240.

Sostiene que tal decisión resulta perjudicial para su representada, en tanto no se encuentran garantizados los eventuales daños que pudieran derivarse de la traba del embargo.

Añade que la contracautela no constituye un costo del proceso —como los contemplados en la norma citada— sino una garantía destinada a resguardar los perjuicios que pudiera ocasionar la medida cautelar.

Monto del embargo: La apelante cuestiona asimismo el monto fijado para la medida cautelar, al considerarlo excesivo e irrazonable.

Señala que, si el objeto de la medida es garantizar el cumplimiento de la obligación, no corresponde que el valor del embargo se determine en función del precio total del bien a entregar, dado que se trata de una obligación de dar una cosa cierta.

En tal sentido, sostiene que el embargo sobre el denominado bien madre resulta suficiente para cumplir la función de garantía.

Reprocha que la fijación de un embargo por el valor dinerario de la unidad funcional implica, en los hechos, una doble garantía, lo cual estima absurdo y desproporcionado.

Asimismo, indica que, en caso de resolverse el contrato, la suma eventualmente a reintegrar ascendería a USD 236.006, y no a USD 250.000, siendo este último el precio total convenido.

También cuestiona el monto estimado para intereses y costas, señalando que el proceso principal aún no ha sido iniciado, por lo que tales gastos no se encuentran devengados. Añade que, convertidos a dólares, los montos fijados resultan prácticamente equivalentes al capital reclamado.

Daño punitivo: La apelante manifiesta su oposición a la eventual aplicación de la multa prevista en el art. 52 bis de la Ley 24.240, al considerar que en el caso no se configuran los presupuestos que habilitan su procedencia.

En tal sentido, sostiene que, siendo dicho rubro de carácter incierto y eventual, mal puede integrar el monto del embargo preventivo.

Por ello, solicita la exclusión del importe fijado por este concepto, estimado en USD 88.705,93.

Daño extrapatrimonial: Finalmente, cuestiona la inclusión del rubro correspondiente a daño extrapatrimonial. Afirma que dicho concepto no resulta de aplicación automática frente a cualquier incumplimiento contractual, sino que requiere

la acreditación concreta del perjuicio sufrido, extremo que —a su entender— no ha sido demostrado en autos.

En consecuencia, solicita que también se excluya del embargo el monto fijado por este concepto, estimado en USD 3.500.

IV. Respuesta a los agravios.

En su responde, la parte actora sostiene que la adquisición del inmueble fue realizada para su uso personal o familiar, sin finalidad de reventa ni de lucro empresarial.

Señala que, en el otro extremo de la relación jurídica, se encuentra la empresa constructora que desarrolla el proyecto inmobiliario, circunstancia que la coloca en la calidad de proveedor. Agrega que dicho vínculo se instrumenta mediante un contrato de adhesión, cuyas cláusulas fueron predisuestas por la desarrolladora.

Asimismo, indica que con carácter previo a la interposición de la medida cautelar intimó al fideicomiso en razón de las demoras verificadas en el avance de la obra.

Afirma que recién con posterioridad a dicho reclamo la demandada comenzó a invocar diversas justificaciones, las cuales —según sostiene— no han sido debidamente acreditadas.

Por otro lado, desconoce adeudar suma alguna de dinero, explicando que los montos pendientes se devengan conforme al avance de la obra, circunstancia que —según afirma— aún no se habría verificado.

También se opone a la procedencia de los agravios vinculados con los rubros daño punitivo y daño extrapatrimonial, sosteniendo que su inclusión en la medida cautelar resulta adecuada en función de las circunstancias del caso.

En relación con el peligro en la demora, sostiene que dicho recaudo se encuentra debidamente acreditado, máxime cuando la propia demandada habría reconocido demoras en el pago a proveedores, incertidumbre patrimonial y dificultades económicas, extremos que —a su entender— evidencian el riesgo de frustración del derecho invocado.

Finalmente, señala que la demandada no ha acompañado escritura pública que acredite la inscripción del fideicomiso en el registro correspondiente, circunstancia que —según afirma— impide tener por acreditada la adecuada constitución y registración del patrimonio fideicomitado.

V. Análisis y solución del caso.

Cabe preliminarmente advertir a las partes que el proceso en cuestión tiene por objeto el dictado de una medida cautelar, motivo por el cual el marco cognoscitivo propio de esta instancia resulta necesariamente limitado. Asimismo, los alcances de la decisión deben ser particularmente restrictivos, a fin de evitar el riesgo de adelantar opinión sobre cuestiones que deberán ser objeto de análisis en el proceso principal.

En consecuencia, en esta etapa únicamente corresponde examinar la concurrencia de los presupuestos que habilitan la procedencia de la medida cautelar, esto es: verosimilitud del derecho, peligro en la demora y contracautela. El resto de las cuestiones introducidas por las partes deberá ser analizado en el marco del proceso principal.

No obstante ello, y siempre dentro de los límites cognoscitivos propios de este tipo de proceso, corresponde definir —al menos de manera preliminar— si en el caso se encuentra configurada una relación de consumo, con las consecuencias jurídicas que de ello se derivan. Ello así, en tanto se trata de normativa de orden público, que debe ser considerada aun de oficio por el tribunal (art. 65 de la Ley 24.240).

En honor a la brevedad, y a los fines de resolver el despacho de la medida solicitada dentro del marco cognoscitivo que admite este proceso, advierto que el Sr. Chodaszewski adhirió a un contrato preconstituido correspondiente al fideicomiso denominado “Seres Live”, sin posibilidad de modificar o negociar sus cláusulas o condiciones, limitándose sus opciones a aceptar o rechazar el acuerdo propuesto (art. 38 Ley 24.240).

Por su parte, el referido fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un emprendimiento inmobiliario destinado a la construcción y comercialización de unidades funcionales, configurando así una actividad organizada con finalidad económica (art.2 Ley 24.240).

En tales condiciones, prima facie se encuentra configurada una relación de consumo. A ello se suma que del escrito inicial surge que el actor actuó en carácter de destinatario final, en tanto el inmueble habría sido adquirido con destino a vivienda familiar (art. 1, Ley 24.240).

Si bien esta conclusión fue resistida por la parte embargada, lo cierto es que no ha logrado acreditar, en esta instancia, circunstancias que permitan arribar a una solución diversa. En todo caso, tales extremos deberán ser objeto de debate y prueba en la etapa procesal correspondiente.

Por último, la apelante procura descartar la aplicabilidad de la normativa

consumeril argumentando que el actor contaría con determinadas cualidades que lo descalificarían como consumidor —tales como su capacidad económica o el eventual asesoramiento profesional recibido—. Sin embargo, tales circunstancias no constituyen requisitos contemplados por la ley para excluir la protección consumeril, por lo que el planteo no puede prosperar.

En consecuencia, considero acertado el análisis efectuado por el sentenciante, debiendo rechazarse los agravios formulados sobre este punto.

En relación a la contracautela, y en consonancia con lo expuesto precedentemente, y teniendo en cuenta que la cuestión ha sido resuelta en diversas oportunidades por nuestro máximo tribunal, corresponde remitirse a los fundamentos brindados en la causa “López, Patricia Lilian c/ Francisco Osvaldo Díaz S.A. y otros s/ sumarísimo s/ casación” (Expte. B-4CI-276-C2016), cuyos lineamientos resultan plenamente concordantes con la solución adoptada por el juez de grado.

En tales condiciones, no se advierten motivos suficientes para apartarse del criterio adoptado en la sentencia recurrida.

Otro punto en crisis a sido planteado con relación a la verosimilitud del derecho; tal como ya fuera señalado, el ámbito de conocimiento propio de las medidas cautelares es necesariamente limitado, razón por la cual el examen exigido al juzgador no posee la profundidad propia de una sentencia definitiva. En este estadio procesal basta con que el derecho invocado presente una apariencia de verosimilitud, lo que la doctrina denomina tradicionalmente *fumus boni iuris*.

Bajo tales parámetros, el análisis efectuado por el sentenciante resulta suficiente y adecuado para habilitar el dictado de la medida cautelar.

En efecto, de las constancias acompañadas con el escrito inicial surge que el accionante suscribió un contrato de fideicomiso inmobiliario, cuyo objeto era la adquisición de una unidad funcional determinada, a cambio del pago de un precio y dentro de un plazo de entrega previamente establecido.

En consecuencia, se encuentra acreditada —al menos en esta instancia preliminar— la existencia de un vínculo contractual entre las partes y las obligaciones asumidas en su marco, lo cual resulta suficiente para tener por configurado el presupuesto bajo análisis.

En este contexto, los argumentos vinculados con la eventual aplicación del art. 1031 del Código Civil y Comercial de la Nación, así como las alegadas causales de justificación por la demora en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, no

pueden ser abordados en esta etapa procesal, en tanto exceden el limitado ámbito de conocimiento propio de las medidas cautelares y deberán ser debatidos en el proceso principal.

El requisito del peligro en la demora también ha sido objeto de críticas, frente a lo cual las consideraciones precedentes permiten también confirmar el análisis efectuado por el a quo en relación con la configuración del peligro en la demora.

En este punto, si bien los fundamentos brindados en la sentencia recurrida resultan adecuados para justificar la procedencia del recaudo, lo cierto es que dichos argumentos se ven incluso reforzados por las propias manifestaciones de la demandada.

En efecto, al momento de solicitar el rechazo de la medida, la recurrente sostuvo que el plazo previsto contractualmente para la entrega de la unidad funcional no reviste carácter fatal, en tanto su cumplimiento depende de múltiples factores.

En tal sentido, indicó que el desarrollo de la obra se habría visto afectado por ausencias injustificadas de los constructores, obstáculos en la continuidad de los trabajos y crisis en el abastecimiento de insumos. Asimismo, señaló que el encargado de la obra habría reconocido atrasos en el pago a proveedores, conflictos laborales, escasez de materiales de construcción y aumentos generalizados de precios.

Estas circunstancias, lejos de desvirtuar el peligro invocado, refuerzan la necesidad de garantizar el eventual cumplimiento de una futura sentencia condenatoria, evitando que durante la tramitación del proceso puedan verse comprometidos los bienes sobre los cuales eventualmente recaería la ejecución.

Otro punto en crisis es el monto por el cual fue dispuesto el embargo. Sin embargo aquí tampoco el recurso puede prosperar.

En efecto, la recurrente pretende introducir en esta instancia cuestiones vinculadas con la procedencia o improcedencia de los distintos rubros reclamados por la parte actora, lo cual excede claramente el objeto del presente incidente cautelar y deberá ser materia de debate en el proceso principal. El monto fijado para la medida guarda adecuada relación con la cuantía del reclamo articulado, sin que en esta instancia corresponda efectuar un examen exhaustivo sobre la procedencia definitiva de cada uno de los conceptos reclamados.

En consecuencia, los montos fijados aparecen razonables y adecuados a los fines de asegurar —en su caso— el cumplimiento de una eventual sentencia favorable al actor.

En lo que respecta a este agravio, tampoco resulta atendible la crítica relativa a

que el monto fijado en concepto de intereses y costas resulte exorbitante.

Por el contrario, una simple operación aritmética (mediante la aplicación de una regla de tres) permite advertir que el análisis efectuado por la parte recurrente es erróneo. En efecto, dicho importe no guarda una equivalencia con el capital reclamado, sino que representa aproximadamente un 60 % del monto del embargo, lo que lo sitúa en un escenario distinto al propuesto en el agravio.

En tales condiciones, la suma establecida aparece razonable y adecuada a los fines de resguardar los rubros correspondientes a intereses y costas frente a una eventual etapa de ejecución.

Si eventualmente el demandado considerara que la medida le ocasiona perjuicios indebidos, siempre quedará a su disposición la posibilidad de ejercer las acciones que estime pertinentes en resguardo de sus derechos.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar los agravios introducidos por la parte demandada y confirmar la sentencia de primera instancia en cuanto fue materia de recurso.

VI. 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, "Ordóñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

VII. Costas de segunda instancia.

Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a la accionada vencida por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (Cf. Art. 62 CPCC).

VIII. Honorarios de segunda instancia.

Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Damian A. Vila (apoderado de la actora), Lucas E. Gattas y Leónidas M.J Moldes (patrocinantes de la demandada) deben regularse en el 30% y 25%, de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

IX. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Salvador

Esteban García Robles. **Segundo:** Imponer las costas a la vencida (art. 62 CPCC). **Tercero:** Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Damian A. Vila (apoderado de la actora), Lucas E. Gattas y Leónidas M.J Moldes (patrocinantes de la demandada) deben regularse en el 30% y 25%, de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.). **Cuarto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Quinto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

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

A igual cuestión, la Dra. PÁJARO 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 interpuesto por el Sr. Salvador Esteban García Robles.

Segundo: Imponer las costas a la vencida (art. 62 CPCC).

Tercero: Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Damian A. Vila (apoderado de la actora), Lucas E. Gattas y Leónidas M.J Moldes (patrocinantes de la demandada) deben regularse en el 30% y 25%, de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.