

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 25 días del mes de septiembre de 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "'[ACTOR_1]' C/ '[DEMANDADO_1]' S/ LIQUIDACIÓN DE LA UNION CONVIVENCIAL", (LB-00327-F-2023) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

I.- Según nota de elevación, corresponde resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada el 29/07/2026 contra la resolución de fecha 16/07/2026.

II.- La [resolución](#) atacada dispuso: "Hacer lugar a la medida cautelar de no innovar solicitada respecto del inmueble individualizado en autos identificado con la NC 07-2-K-325-15, debiendo las partes abstenerse de realizar actos materiales o jurídicos que alteren su estado o situación hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo o se disponga lo contrario. II.- Ordenar al Sr. [DEMANDADO_1] DNI N° [DNI_DEMANDADO_1] se abstenga de reformar, ampliar, demoler, construir, efectuar cerramiento y /o modificación estructural, cambio de destino o habilitación de nueva actividad comercial hasta tanto la arquitecta Sra. Maúlen Silvina Soledad, efectuó la pericia encomendada".

III.- Contra esta forma de resolver la parte demandada interpone [recurso](#) de revocatoria con apelación en subsidio.

Afirma que la resolución "carece de los requisitos legales exigidos para el dictado de una Medida Cautelar de No Innovar sobre 'Bien Inmueble de Mi Propiedad': 1) Ausencia de Verosimilitud en el Derecho: V.S. ha ordenado esta medida basándose en afirmaciones unilaterales de la contraria, sin que se haya acreditado mínimamente el derecho que se invoca. Mi parte es Legítimo Propietario del Inmueble conforme Título obrante en Autos y la Restricción a Mi Derecho de Propiedad resulta arbitraria. 2) Inexistencia de Peligro en la Demora: No existe un peligro real o inminente de que se altere la situación de Hecho o de Derecho, de tal modo la medida dispuesta resulta

excesiva y desproporcionada. 3) Falta de Caución Real: La Parte Actora 'NO HA OFRECIDO NI CONSTITUIDO CAUCIÓN SUFICIENTE' para responder por los eventuales daños y perjuicios que esta medida arbitraria le está ocasionando a 'Mi Patrimonio', requisito indispensable para el dictado de esta Medida Cautelar".

Solicita su inmediato levantamiento.

IV.- A su turno, la parte actora **contesta** el traslado respectivo aseverando que se han acreditado los requisitos de la medida cautelar peticionada, por lo que solicita su rechazo.

Refiere que la verosimilitud del derecho surge del vínculo convivencial prolongado y acreditado, de la información sumaria agregada, de las testimoniales ya recibidas acerca de la intervención activa de la actora en la construcción, de los informes que acreditan créditos bancarios solicitados durante el período de obra, del aporte de materiales que tenía el demandado en acopio y de su intervención en la organización del grupo que levantó la vivienda.

Asimismo, postula que el peligro en la demora no es hipotético, que "el demandado conserva el control material exclusivo del inmueble, ha dificultado el ingreso y la labor de los auxiliares, las presentaciones periciales obrantes dan cuenta de falta de colaboración y existen elementos que indican la continuidad de modificaciones y la puesta en funcionamiento de un comercio en el lugar. La publicación difundida el 10 de agosto de 2026 anunciando la apertura comercial constituye, como mínimo, un indicio objetivo que exige verificación inmediata".

Finalmente, aduce que "La caución real no constituye un requisito automático, el art. 181 del CPCC atribuye a V.S. la determinación de su clase y monto según la verosimilitud, las circunstancias del caso y la entidad del eventual perjuicio. Si se considerara necesaria una adecuación, correspondía ordenar su mejora dentro del plazo que se fije, sin suspender ni levantar la medida".

V.- En fecha 10/09/2026, la magistrada rechaza el recurso de revocatoria limitándose a manifestar que "Analizado que ha sido el mismo, toda vez que los fundamentos allí vertidos no consiguen conmover lo decidido lo cual se estima ajustado a derecho, corresponde la desestimación del planteo de reposición deducido (Art.180CPCCRN)". Asimismo, concede el de apelación que nos convoca.

VI.- Análisis y solución de la causa.

Llegados a esta instancia, se advierte que los postulados esgrimidos por la apelante resultan insuficientes para revocar lo decidido en primera instancia.

La resolución recurrida dispuso "atento el estado de las actuaciones y analizada la petición cautelar formulada, corresponde hacer lugar, con carácter provisional, a la medida de no innovar solicitada respecto del inmueble objeto de autos. Ello así, por cuanto, en esta etapa liminar del proceso y sin que implique adelantar opinión sobre el fondo de la cuestión, se advierte configurada la verosimilitud del derecho invocado, conforme surge de la documental acompañada y de las constancias obrantes en autos. La medida requerida resulta, además, adecuada y razonable para preservar el estado de hecho y de derecho existente".

Con base en ello, decidió "I.- Hacer lugar a la medida cautelar de no innovar solicitada respecto del inmueble individualizado en autos identificado con la NC 07-2-K-325-15, debiendo las partes abstenerse de realizar actos materiales o jurídicos que alteren su estado o situación hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo o se disponga lo contrario. II.- Ordenar al Sr. [DEMANDADO_1] DNI N° [DNI_DEMANDADO_1] se abstenga de reformar, ampliar, demoler, construir, efectuar cerramiento y /o modificación estructural, cambio de destino o habilitación de nueva actividad comercial hasta tanto la arquitecta Sra. Maúlen Silvina Soledad, efectué la pericia encomendada".

Luego de analizar todas las constancias de la causa, teniendo en cuenta también el estado del trámite, debo decir que -aun cuando encuentro escueta la fundamentación que surge de la resolución atacada así como de la revocatoria respectiva- coincido con el otorgamiento de la medida cautelar dispuesta.

Dentro del marco cautelar clásico, respetada doctrina entiende que: "las medidas cautelares tienen por finalidad asegurar el resultado práctico de la sentencia que debe recaer en un proceso determinado, evitando que se torne de imposible cumplimiento. Están destinadas más que a hacer justicia, a dar tiempo a la Justicia para cumplir eficazmente su obra.". Así, se sostiene que: "constituyen un medio tendiente a asegurar el cumplimiento de las resoluciones cuando, antes de incoarse el proceso o durante su curso, una de las partes demuestre que su derecho es prima facie verosímil y que existe peligro de que la decisión jurisdiccional sea cumplida." (Cfr. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; Roland Arazi-Jorge Rojas, Tomo I, Medidas Cautelares, 3°

Edición, Ed. Rubinzal-Culzoni, página 933 y ss).

Advierto que, lejos de lo que afirma el apelante, en el caso se dan los presupuestos de las medidas cautelares requeridas para este tipo de proveimiento.

El art. 723 CCyC expresamente determina que los arts. 721 y 722 son aplicables a las uniones convivenciales, en cuanto sean pertinente. Por su parte, el art. 722 CCyC prevé la posibilidad de decretar medidas provisionales relativas a los bienes en casos de urgencia "para evitar que la administración o disposición de los bienes por uno (...) pueda poner en peligro, hacer inciertos o defraudar los derechos patrimoniales del otro".

Asimismo, el art. 53 CPF regula el dictado de este tipo de medidas relativas a los bienes. En comentario de esta norma se ha dicho que "tiene su antecedente en el artículo 722 del CCyCN, que se ocupa de regular las medidas cautelares de naturaleza patrimonial en los procesos de divorcio y nulidad de matrimonio, tutela que se extiende a las uniones convivenciales en cuanto fuera aplicable -aunque la norma no lo diga expresamente- sobre la base de lo dispuesto en el artículo 723 del CCyCN que así lo dispone" (FREDES, Paula; PAJARO, Marcela; PICCININI, Liliana; SCOCCIA, Carolina; TORMENA, Andrea; REVSIN, Moira; WIESZTORT, Cecilia, *Código Procesal de Familia de Río Negro Comentado*, art. 53 comentado por P. Fredes, Sello Editorial Patagónico, Bariloche, 2020, p. 62).

En cuanto a los requisitos de las medidas cautelares, sabido es que para constatar la verosimilitud no se exige certeza absoluta sobre la existencia del derecho invocado, pero sí la acreditación de una apariencia razonable de aquella. Dicha apariencia debe vincularse directamente con el objeto sobre el cual recae la medida cautelar. En el caso de autos, se constata que la medida solicitada y ordenada recae sobre uno de los bienes que constituye el eje central de la controversia -el inmueble DC 07-2-K-325-15- cuya situación jurídica justamente se encuentra discutida.

El peligro en la demora implica la existencia de un riesgo concreto de que el transcurso del tiempo frustre o dificulte la ejecución de una eventual sentencia favorable. En este aspecto, entiendo que con la documental agregada por la actora (fotografías del estado del inmueble) y los obstáculos evidenciados en cuanto a la realización de la pericia ordenada en autos, se acredita este requisito.

Con relación a la contracautela se advierte que la actora ha ofrecido caución

juratoria en su presentación de fecha 15/07/2026 17:12:0. Concretamente, ha expuesto: "bajo juramento y mi exclusiva responsabilidad, manifiesto que asumo la obligación de responder por las costas y por los daños y perjuicios que la medida cautelar pudiera ocasionar, para el supuesto de que se determinase que he abusado o me he excedido en el derecho ejercido al solicitarla. En consecuencia, presto formal caución juratoria, obligándome en los términos y con los alcances establecidos por los artículos 181 y 190 del Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro. La presente declaración es efectuada personalmente, bajo juramento y con pleno conocimiento de las responsabilidades que de ella se derivan".

En mi criterio, esta caución resulta suficiente, al menos por el momento, en atención a la naturaleza de la cuestión planteada y a la finalidad de la medida que es meramente conservatoria del estado material y jurídico del inmueble mientras se sustancia este proceso, en cuanto a "impedir nuevas construcciones, ampliaciones, demoliciones o cambios de destino y preservar la eficacia de la prueba pericial pendiente" tal como esgrime la actora.

Finalmente, agrego que de la resolución cuestionada surge el plazo por el cual la magistrada ha otorgado la medida cuestionada, dándose cumplimiento así al requisito previsto en el art. 722, último párrafo CCyC y 53, in fine CPF. Expresamente se consigna "hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo o se disponga lo contrario. II.- Ordenar al Sr. [DEMANDADO_1] DNI N° [DNI_DEMANDADO_1] se abstenga de reformar, ampliar, demoler, construir, efectuar cerramiento y /o modificación estructural, cambio de destino o habilitación de nueva actividad comercial hasta tanto la arquitecta Sra. Maúlen Silvina Soledad, efectué la pericia encomendada".

Lo dicho resulta suficiente para rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada. Propongo, también, diferir la imposición de costas y la regulación de honorarios a los previos de primera instancia. **ASÍ VOTO.**

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGER DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede. **ASI VOTO.**

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo

del CPCC).

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

RESUELVE:

I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la resolución del 16/07/2026.

II) Diferir la imposición de costas y la regulación de honorarios a los previos de primera instancia.

III) Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.

