

Contrato De Leasing Inmobiliario Rescisión Contractual Medida Autosatisfactiva Perjuicio Irreparable

JURISPRUDENCIA

Contrato de leasing inmobiliario. Rescisión contractual. Medida

autosatisfactiva. Perjuicio irreparable Se confirma la resolución que denegó la cancelación registral del contrato de leasing inmobiliario con motivo de la rescisión contractual que trajo aparejada la falta de cumplimiento de cánones pactados, pues tratándose de una cuestión accesoria de un conflicto relativo a la relación jurídica que une a las partes, abarcativa de múltiples relaciones jurídicas, no puede colegirse con grado de certeza si el supuesto comportamiento de la actora es susceptible de generar al accionado perjuicio que afecte sus derechos constitucionales "en forma irreparable", careciendo de elementos necesarios para evaluar final y definitivamente si la situación de derecho existente debe ser modificada.

Buenos Aires, 19 de abril de 2016. Y Vistos: 1. Viene apelada por el promotor, la resolución de fs. 72/75 que denegó la cancelación registral del contrato de leasing inmobiliario acompañado a fs. 7/24, con motivo en la rescisión contractual que trajo aparejado la falta de cumplimiento de cánones pactados. 2. Los agravios fueron volcados en el memorial de fs. 78/85. Allí se especificó que lo que se requirió mediante la promoción de las actuaciones fue una medida autosatisfactiva, tendiente a que se inscriba la cancelación del contrato de leasing que uniera a las partes con motivo en la rescisión contractual que trajo aparejado la falta de cumplimiento de cánones pactados. 3. Más allá de la forma en que fue caratulada la causa -vgr. "diligencia preliminar"- surge con claridad que la pretensión formulada en el escrito inicial agota su cometido con la concesión del oficio peticionado ordenando la cancelación del contrato de leasing ante el Registro de la Provincia de Buenos Aires. Así incluso lo mencionó el accionante cuando señaló que la medida tendría naturaleza de "autosatisfactiva" pues no pretende iniciar acción de fondo alguna contra la contratante (v fs. 67 pto. 4). Y es que en ello consisten las llamadas "medidas autosatisfactivas", puesto que como requerimiento urgente formulado al órgano jurisdiccional se agotan con su despacho favorable. No resulta así imprescindible la iniciación de una ulterior acción principal para evitar su caducidad o decaimiento (Conf. Peyrano, Jorge, "Régimen de las medidas autosatisfactivas. Nuevas propuestas", LL 1998-A, 968), sino que de su propia naturaleza debe poder descartarse un eventual conflicto cuyo resultado aseguraría (este Tribunal, Sala A, 30.6.04, "Dorfman, Julio c/Confitería Ideal SRL s/medida precautoria"). 4. Destácase en tal sentido que las llamadas "medidas autosatisfactivas" constituyen un instituto que si bien ha sido admitido no sólo en doctrina sino también en jurisprudencia, lo cierto es que carece de recepción legislativa explícita y, a diferencia de las cautelares, no está enderezado a resguardar la efectividad de una sentencia futura sino que el proceso se agota con el dictado de la cautela; o lo que es lo mismo, la medida autosatisfactiva equivaldría a la sentencia de mérito (este Tribunal, Sala A, "Antelo María de la Concepción c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ medida autosatisfactiva", del 04.04.2006). 5. Ahora bien, juzga esta Sala que la medida solicitada deviene inconducente. Es que la ley 25.248 en el caso de leasing inmobiliario concibe un complejo régimen según el tomador haya pagado determinada cantidad de períodos estipulados. En el caso, se desconoce qué cuotas fueron incumplidas por la tomadora. Las unilaterales afirmaciones de la actora y la postura del tenedor frente a los requerimientos formulados en las cartas documento que acompaña, ostentan simplemente eficacia probatoria, sin aptitud constitutiva de derecho alguno como se pretende.

Por otro lado, tratándose de una cuestión accesoria de un conflicto relativo a la relación jurídica que une a las partes abarcativa de múltiples relaciones jurídicas, no puede colegirse con grado de certeza si el supuesto comportamiento de la actora es susceptible de generar al accionado perjuicio que afecte sus derechos constitucionales "en forma irreparable", lo que justifica una mayor prudencia a la hora de apreciar la solicitud de medida autosatisfactiva, que como se sabe, se agota en sí misma. Frente a ello, y en tanto se carece de todos los elementos necesarios para evaluar final y definitivamente si la situación de derecho existente debe ser modificada, sin escuchar a la contraria, cabe confirmar la decisión del magistrado de grado. 6. Corolario de lo expuesto, se resuelve:

Confirmar la resolución dictada en fs. 72/75. Notifíquese al domicilio electrónico o en su caso, en los términos del art. 133 CPCC (Ley 26.685, Ac. CSJN 31/2011 art. 1º y 38/2013; R.P. de esta Cámara Nro. 71/2014). Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15).

Rafael F. Barreiro Juan Manuel Ojea Quintana Alejandra N. Tevez
María Eugenia Soto Prosecretaria de Cámara Disidencia del Dr. Barreiro: 1. No comparto la posición de mis distinguidos colegas. En mi parecer la decisión del sentenciante debe ser revocada. 2. Es que en tanto el contrato acompañado a fs. 7/24, previó en la cláusula vigésima la facultad y modalidad de rescindir el vínculo en consonancia con la previsto por la cláusula octava y novena; que el dador anotició al tomador de la rescisión en el domicilio constituido en el contrato prendario y en el domicilio social de la sociedad; y finalmente, que el tomador cuenta con la posesión del bien inmueble desde el 8 de noviembre de

2013 conforme ilustran los anexos 7 y 8 acompañados, juzgo que la inscripción registral pierde toda razón de ser. De ahí que en tanto la cancelación de la inscripción en el registro, resulta una consecuencia necesaria ante cualquier caso en que la vigencia del contrato concluya, tal como acontece en la especie, la solicitud debe prosperar. En fin, en tanto la resolución contractual fue consentida por la sociedad tomadora al igual que la posesión del inmueble que por cierto data de dos años atrás, sin que sea resistida por la tomadora, se encuentran a mi juicio cumplidos los requisitos necesarios para proceder a la cancelación registral del leasing.

3. Por las consideraciones hasta aquí plasmadas, propicio la revocatoria del temperamento adoptado en la anterior instancia.

Rafael F. Barreiro María Eugenia Soto Prosecretaria de Cámara Correlaciones: Agesta,
Carlos Enrique c/Transportes Alelí SA - Cám. Nac. Com. - Sala D - 27/06/2008 El Principio SRL c/PEN -L. 25561- D.
1570/2001 214/2002 s/amparo L. 25561 - Cám. Nac. Cont. Adm. Fed. - Sala I - 19/06/2008
007512E