

## Cumplimiento De Contrato Medidas Cautelares Anotacion De Litis Levantamiento De Medida Cautelar

### JURISPRUDENCIA

### Cumplimiento de contrato. Medidas cautelares. Anotación de litis.

Levantamiento de medida cautelar Se confirma la resolución en cuanto rechazó la solicitud de levantamiento de la anotación de litis que fuera oportunamente trabada respecto de un inmueble, al surgir prima facie acreditados los presupuestos de la admisibilidad de la medida, teniendo en cuenta el criterio amplio que debía predominar para su acogimiento, frente al daño que su denegatoria podría generar y sin perjuicio de lo que oportunamente se decidiera respecto de la cuestión de fondo. Buenos Aires, 6 de junio de 2018.- AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO: Vienen estos autos a la Alzada para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada (v. fs. 500), contra la resolución que obra a fs. 463/4 en cuanto rechaza la solicitud de levantamiento de la anotación de litis que fuera oportunamente trabada respecto del inmueble de la calle Fitz Roy .../..., ... y ... Piso, UF: ..., matrícula .... El memorial obra agregado a fs. 508/9 y fue contestado a fs. 519/29. Asimismo apela el actor la fijación de la contracautela. El memorial obra agregado a fs. 513/7 y fue contestado a fs. 531/2. Por una cuestión metodológico corresponde avocarse, en primer lugar, al recurso de apelación de interpuesto por la parte demandada. I.- APELACION DE LA PARTE DEMANDADA Cuestiona la demandada la decisión del juez que hizo lugar a la medida cautelar de anotación de la litis solicitada por la parte actora.- Cabe señalar, primeramente, como es sabido, que las providencias cautelares pueden ser solicitadas antes o después de deducida la demanda (argumento artículo 195, Código Procesal), y para su procedencia es esencial la existencia de una apariencia o verosimilitud del derecho que ampare las pretensiones de quien requiere la medida.- De ahí, que la verosimilitud del derecho no importa la definitiva viabilidad de la pretensión de aquel que solicita la cautela precautoria: basta con la posibilidad de que exista el derecho invocado. Dicha verosimilitud es susceptible de grados y está influida por la índole del reclamo principal, del que no puede ser desvinculada la medida precautoria sugerida. Es decir, que las medidas cautelares no requieren el grado de certeza propio de la sentencia sobre la existencia del derecho pretendido, sino que resulta suficiente la comprobación de la mera apariencia o verosimilitud del derecho - como se dijera -, resultando improcedente el análisis exhaustivo de las relaciones que vinculan a las partes, cuya naturaleza y extensión han de ser dilucidadas con posterioridad (v. Colombo, Carlos J - Kiper, Claudio M, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Anotado y Comentado?, La Ley, Tomo II págs. 438/439).- Del examen de las presentes actuaciones surge que el actor reclama, entre otras cosas, que el demandado denuncie en la sucesión de la actual titular del inmueble quien es el comitente de la operación pactada, rinda cuentas de su gestión como mandante del actor respecto de las sumas percibidas, abone las sumas adeudadas en concepto de canon locativo y desaloje el inmueble. Por su parte, la demandada reconoce que si bien el actor aportó originariamente la suma de U\$S 44.650 para la compra del inmueble sobre el cual se trabó la medida., refiere también, que hacia noviembre/ diciembre del año 2011 el contrato muta y se resuelve de común acuerdo que la propiedad, cuando sea escriturada, lo sea en un 50% a nombre de cada uno. Reconviene por resolución contractual y daños y perjuicios, lucro cesante y daño moral. El agravio de la demandada se circunscribe a la improcedencia de la medida cautelar. En la especie, considerando las constancias obrantes en el proceso, a lo que debe agregarse que el agraviado no resulta titular registral del inmueble a criterio de este Tribunal surgen ?prima facie? acreditados los presupuestos de admisibilidad de la medida. En virtud de lo expuesto, teniendo en cuenta el criterio amplio que -como regla- debe predominar para el acogimiento de las medidas cautelares frente al daño que su denegatoria podría generar (v. esta Sala ?Baits S.A. c/ Grupo EMR SA s/ art. 250 C.P.C. - incidente civil (Expte. 18.167/2012) R. 599.461 de fecha 31/05/2012) y sin perjuicio de lo que oportunamente se decidiera respecto de la cuestión de fondo, no se advierte obstáculo para mantener la medida cautelar en cuestión.- En consecuencia, entiende esta Sala que la apelación no será admitida.- Las costas de esta instancia se impondrán a la demandada vencida (art. 68 del Código Procesal).- II.- APELACION DE LA PARTE ACTORA Y DENMANDADA RESPECTO DE CONTRACAUTELA. La actora se agravia de que se haya impuesto una contracautela de \$ 100.000. Aduce a tal fin que el demandado no sufrirá daño alguno con el mantenimiento de la medida irrogada en autos. La demandada, por su parte en el memorial aduce que en el caso de que no se revoque la medida cautelar se imponga una contracautela de U\$S 50.000. Esta Sala ha establecido que la graduación de la contracautela debe encontrarse en correspondencia con la eventual responsabilidad del solicitante de la medida precautoria por las costas y los daños y perjuicios que pudiera ocasionar en el caso de haberla pedido sin derecho, por lo que queda sujeta al prudente arbitrio y razonamiento del magistrado de grado (esta Sala en los autos caratulados ?Bombau, Marcelo Eduardo c/ Tomatis Cernusco, María José s/ Cobro de Sumas de Dinero? (Expte. Nro. 10460/2016), de fecha 27/03/2017). Ahora bien, considerando los montos por los que ambas partes se reclaman recíprocamente en las correspondientes demanda y reconvención, el valor del

inmueble que surge del boleto de compraventa, la fecha de su suscripción, entre otras consideraciones, es que este Tribunal entiende que el monto fijado en la instancia de grado resulta razonable. En función de ello, es que corresponde desestimar las apelaciones deducidas por la actora y demandada. Atento el resultado obtenido, las costas de esta instancia se impondrán en el orden causado (art. 68 del Código Procesal).- III.- Por las consideraciones precedentes, el tribunal RESUELVE: A la apelación de la demandada: Confirmar la resolución recurrida, con costas a la vencida. A la apelación de la actora y demandada: Confirmar el decisorio apelado con costas en el orden causado.- REGISTRESE y NOTIFIQUESE a la partes por SECRETARIA a los domicilios electrónicos indicados en autos.- Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase. Fdo. José B. Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper. 030109E