

Medidas Cautelares Anotacion De Litis Compraventa De Inmuebles Prioridad Registral Mejora De Contracautela

JURISPRUDENCIA

Medidas cautelares. Anotación de litis. Compraventa de inmuebles.

Prioridad registral. Mejora de contracautela Se confirma la resolución que elevó el monto de la contracautela fijada a resultados de la definición de una operación inmobiliaria, bajo el entendimiento de que, si la actora solicitó una medida cautelar, debe asumir el costo de los hipotéticos daños que ello pudiera ocasionar, siendo ese el sentido de la contracautela y no el accionar posterior del sujeto pasivo de ella, toda vez que una posición contraria desnaturalizaría la finalidad de dicho instituto.

Buenos Aires, 14 de febrero de 2018.- CC fs.210 AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO: Vienen estos autos a la Alzada para resolver los recursos de apelación interpuestos por ambas partes contra la resolución de fs. 180/84 que eleva la contracautela fijada en la suma de \$ 250.000 a la suma de \$ 550.000. El memorial del actor obra a fs. 192/3 y fue contestado a fs. 197/8. El memorial de la parte demandada obra a fs. 195/6 y fue contestado a fs. 205/6. Se agravia la parte actora por cuanto considera que no corresponde acceder a la elevación de la caución oportunamente fijada. A sus efectos expone que la demandada para efectuar la compraventa contaba con la prioridad registral impuesta en el art. 24 de la ley 17.801, con lo cual mal puede hacerlo responsable de la frustración de esa operación inmobiliaria. La demandada se agravia del monto fijado por cuanto lo considera exiguo. A tal fin refiere que la suma que debe devolver por frustración de la venta de la propiedad asciende a U\$S 120.000, por la pérdida de la seña a U\$S 30.000 y por honorarios de inmobiliaria U\$S 4.000 y U\$S 3.169, lo que totaliza la suma de U\$S 157.169. Ahora bien, en estas actuaciones fue otorgada una medida cautelar de anotación de litis respecto del inmueble ubicado en la calle Miralla ..., Piso Depto. ?...?, de esta Ciudad, estableciéndose, asimismo, una caución real de \$ 250.000 (ver decisorio de esta Sala obrante a fs. 59/61). Una vez trabada la misma, se presentó la demandada y solicitó una mejora de la contracautela. A tal fin acompañó un boleto de compraventa del referido inmueble y una seña correspondiente a otro. Del primero, surge que en caso de frustrarse la venta la vendedora deberá devolver la suma recibida más otra suma de igual valor (ver fs. 134). Del segundo se desprende la seña respecto de la adquisición de un inmueble ubicado en la calle Araoz ..., PB También se estipuló que ?la parte cesionaria, perderá la suma entregada como seña en beneficio de la cedente en caso de que se arrepienta de la compra o no se presente a la firma de la cesión del boleto de compraventa o incumpliera cualquiera de las obligaciones aquí pactadas? (ver cláusula quinta de fs. 137). Asimismo, a fs. 139 acompaña en copia simple un recibo provisorio por honorarios en concepto de venta del inmueble de la calle Miralla ?... ? por la suma de U\$S 4.000 y a fs. 140 una factura en concepto de asesoramiento inmobiliario por la suma de U\$S 3.169, también en copia simple. 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). En ese sentido se ha establecido que constituye un derecho subjetivo del que sufre una medida cautelar, con repercusión en la integridad de su patrimonio, el de solicitar la mejora de la contracautela, fundado en el principio de igualdad. La petición de mejora debe necesariamente presentarse en el proceso donde se concretó la medida precautoria. La mejora puede requerirse en cualquier estado del proceso en tanto se acredite sumariamente que la contracautela es insuficiente (Cfr. Kiper, Claudio, ?Medidas Cautelares?, pág. 32, Ed. La Ley, año 2012). En primer lugar, se analizarán los agravios de la parte actora. A tal fin, refiere que la demandada podía haber igualmente concretado las operaciones inmobiliarias por cuanto gozaba de prioridad registral. En efecto, coincide esta Sala con el argumento expuesto por el magistrado de grado en su resolución en el sentido que el monto a establecerse en concepto de contracautela es ajeno al accionar que debió efectuar la demandada, como erróneamente considera el apelante. Si la actora solicitó una medida cautelar debe asumir el costo de los hipotéticos daños que ello pudiera ocasionar, siendo ese el sentido de la contracautela y no el accionar posterior del sujeto pasivo de ella. Una posición contraria, desnaturaliza la finalidad de este instituto. En cuanto a los agravios de la demandada referentes a la insuficiencia de dicho monto, se analizarán a continuación. En primer lugar, el monto de la penalidad por la venta del inmueble de la calle Miralla, no es U\$S 120.000 sino U\$S 60.000, ya que el primero comprende el monto entregado a cuenta del precio y como tal debe devolverse al comprador, por ser de su propiedad. En segundo lugar, los instrumentos obrantes a fs. 139/40 constituyen copias simples y finalmente, si bien los documentos obrantes a fs. 134/8 dan cuenta de la operación de compraventa y posterior reserva de otro inmueble con firmas certificadas, las mismas son fecha posterior a la notificación de la carta documento obrante a fs. 127. No obstante ello, considerando que el propio actor reconoce que la demandada se encontraba próxima a escriturar el inmueble

corresponde mantener el monto establecido por el magistrado de grado en concepto de contracautela, esto es, \$ 550.000. En definitiva, considerando adecuado el monto determinado en concepto de contracautela las apelaciones no serán admitidas. II.- Las costas de esta instancia se impondrán a los apelantes vencidos (arts. 68 y 69 del Código Procesal). Por las consideraciones precedentes, el tribunal RESUELVE: 1) A la apelación de fs. 186: Confirmar la decisión obrante a fs. 180/4. Con costas a la vencida 2) A la apelación de fs. 188: Confirmar la decisión obrante a fs. 180/4. Con costas a la vencida.- Regístrese y notifíquese. Cumplido comuníquese al CIJ (AC. 15/2013 y 24/2013 CSJN). Oportunamente, devuélvase las actuaciones. Fecha de firma: 14/02/2018 Alta en sistema: 16/02/2018 Firmado por: JOSE BENITO FAJRE, LILIANA E. ABREUT DE BEGHER, CLAUDIO M. KIPER, JUECES DE CÁMARA Correlaciones: Capria, Francisca c/Rodríguez, Alicia y otros s/tercería de dominio - Cám. Civ. y Com. Mar del Plata - Nº 2 - 14/11/2013 - Buenos Aires - Cita digital IUSJU212279D 024657E