

Medidas Cautelares Anotacion De Litis Prohibicion De Innovar Simulacion Inmuebles

JURISPRUDENCIA

Medidas cautelares. Anotación de litis. Prohibición de innovar.

Simulación. Inmuebles Se confirma la resolución que dispuso la anotación de litis sobre un inmueble, en lugar de la prohibición de innovar peticionada, al no advertirse que el derecho invocado se encontrase suficientemente acreditado como para disponer una medida del alcance y gravedad de aquella. Asimismo, se estimó que la anotación de litis constituía un resguardo suficiente en orden a la tutela cautelar de los derechos que se esgrimieron, en la medida en que otorgó publicidad a la acción y cualquier eventual interesado habría de anoticiarse de la existencia del pleito con carácter previo a la eventual transmisión de dominio del inmueble.

Buenos Aires, 28 de diciembre de 2017.- **VISTOS Y CONSIDERANDO** I.- Las presentes actuaciones fueron elevadas a fin de resolver el recurso de apelación que la actora interpuso contra la resolución de fs. 34/36. En esta el a quo, ante el pedido de que se decrete una prohibición de innovar sobre el inmueble objeto de marras y en uso de las facultades que le confiere el artículo 204 CPCCN, dispuso la anotación de litis con relación al mismo inmueble. Al expresar sus agravios, la quejosa esgrimió como argumento principal el hecho de que el Juez de grado no valoró adecuadamente los hechos, por lo que llegó a una conclusión errónea, disponiendo así una medida que no cumplía con los fines solicitados. A su vez se agravio por no habersele concedido los oficios solicitados a AGIP, AySA y EDESUR con el fin de que se impida todo cambio de titularidad de los servicios que esas empresas brindarían en el inmueble de autos, los cuales no fueron contemplados en la resolución en crisis.

II. Si se tiene en cuenta que la finalidad del proceso cautelar consiste en garantizar el cumplimiento de una sentencia, el cual podría verse perjudicado por el paso del tiempo, no se advierte de que modo los oficios a AGIP, AYSA y EDESUR puedan resguardar el objeto del juicio principal. En consecuencia, por no tratarse de medidas que aseguren la pretensión principal resultan inadmisibles en tanto superan la mera intención conservatoria (conf. CNCiv., Sala I, M. J. A. c/ Arte Gráfico Editorial Argentino S.A. s/ daños y perjuicios, del 3/06/14). Consecuentemente, los agravios vertidos contra este punto de la resolución serán rechazados.

Respecto de la medida de no innovar solicitada es preciso señalar que ésta tiende, entre otras consecuencias, al aseguramiento de derechos litigiosos para que el interés legítimo de una parte, no se vea afectado por el hecho de la otra o de un tercero. Procura evitar que las partes puedan alterar "per se", la situación de hecho imperante sobre cuya legalidad habrá de pronunciarse la sentencia. Tal medida se ordena a petición de parte cuando a criterio judicial, median razones que hagan presumir la posibilidad de una alteración en el estado de cosas existente (conf. Novellino, Norberto José, Embargo y desembargo, págs. 219/220) y requiere como presupuestos para su procedencia que el derecho invocado sea verosímil y merezca la prudencial protección que pueda otorgar la medida. Además, debe ser concedida con criterio restrictivo, para evitar perjuicios irreparables y siempre que no exista otra medida que preserve o ampare el derecho aún no reconocido (CNCiv., esta Sala, in re ?M. M. C. s/ medidas precautorias?, de noviembre del 2015). En este sentido, nuestro más alto Tribunal ha dicho "que como resulta de la naturaleza de las medidas cautelares, ellas no exigen de los magistrados el examen de la certeza sobre la existencia del derecho pretendido, sino sólo de su verosimilitud. Es más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no es otra que atender a aquello que no excede del marco de lo hipotético, dentro del cual, asimismo, agota su virtualidad" (CSJN 306:2060; 340:757, entre muchos otros). Así, analizadas las constancias arrojadas a estos autos y los expedientes conexos, se llega a la conclusión de que la resolución cuestionada resulta acertada. Es que, en el caso, no se advierte que en el actual estado del proceso, el derecho invocado se encuentre suficientemente acreditado como para disponer una medida del alcance y gravedad de la peticionada. Por otra parte, la anotación de litis dispuesta constituye un resguardo suficiente en orden a la tutela cautelar de los derechos que se esgrimen, en la medida en que otorga publicidad a esta acción y, cualquier eventual interesado, habrá de anoticiarse de la existencia del pleito con carácter previo a la eventual transmisión de dominio del inmueble. Así, si bien la prohibición de innovar restringe la posibilidad de enajenar el bien a diferencia de la anotación de litis, esta última hace que una sentencia favorable pueda ser oponible aún a terceros adquirentes, permitiendo hacer efectiva una sentencia favorable. (conf. CNCom., Sala B, ?Gran Vía SA c/ Northern Lauzen SA y otro s/ ordinario, del 16/05/16). Así en el caso, la anotación de litis preserva adecuadamente el posible derecho de la recurrente. En ese sentido, la anotación de litis constituye un aviso que opera como mecanismo de seguridad ante un litigio que puede derivar en la modificación de la inscripción del bien afectado, pero no impide la libre disposición del bien, por lo que los efectos que produce esta la sitúan como la menos gravosa de las cautelas que puedan afectar el patrimonio de una persona (conf. CNCiv., Sala B, ?G. N. I. c/ Herederos de G. V. M. s/ filiación?, del 27/03/12). Consecuentemente, teniendo en cuenta que el objeto pretendido en el juicio, y en los autos conexos sobre simulación, constituye un presupuesto que trae aparejada la modificación de la titularidad del inmueble

objeto de autos y valoradas las constancias arrimadas a fin de acreditar la verosimilitud del derecho la resolución recurrida será confirmada. Por todo lo expuesto, este Tribunal RESUELVE: I.- Confirmar la resolución recurrida; II.- Las costas se imponen en el orden causado, por no haber mediado oposición. III. Regístrese, notifíquese por secretaría y devuélvanse. La Dra. De los Santos no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia. MARIA I. BENAVENTE ELISA M. DIAZ DE VIVAR

Correlaciones Reich, Raquel s/quiebra c/Reich de Rosenberg, Anita s/ordinario s/incidente de medidas cautelares - Cám. Nac. Com. - Sala D - 03/04/2014 024113E