

## Prohibicion De Innovar Levantamiento

### JURISPRUDENCIA

### Prohibición de innovar. Levantamiento

### Se confirma el

pronunciamiento que resolvió rechazar el incidente de levantamiento de la prohibición de innovar impetrado. Santiago del Estero, 7 de abril de 2015. Considerando: 1) Que en el pronunciamiento atacado, la juez a quo resolvió rechazar el incidente de levantamiento de la prohibición de innovar impetrado por el Sr. Hugo Alberto Cambera, y rechazar la acumulación de procesos solicitada. Para así decidir la Inferior destaca la finalidad de la medida de no innovar y que los argumentos del incidentista no logran desvirtuar los elementos tenidos en cuenta en oportunidad de disponer la cautelar. Que las causas alegadas para lograr el levantamiento deben ser sobrevinientes, y que un nuevo análisis de los mismos elementos considerados para el otorgamiento de la cautelar no resulta procedente, so pena de arribar a idéntica conclusión que la que se recurre. En cuanto a la acumulación de procesos, señala que sólo puede darse respecto de procesos principales, por lo que no es posible acumular un proceso principal a un incidente por medidas precautorias, pues dada la provisionalidad de toda medida cautelar, el peligro debe ser evaluado únicamente respecto de la pretensión planteada en el proceso principal del cual depende el procedimiento cautelar. Por sentencia aclaratoria, ante el recurso del Dr. P., por la actora, se deja debidamente aclarado que se rechaza el incidente de levantamiento de la prohibición de innovar impetrado por el Dr. D. R. actuando por derecho propio y como apoderado del Sr. Hugo Cambera. Contra lo decidido se alza en apelación el Dr. R., conforme el memorial obrante a fs. 102/106, el que fue replicado a fs. 107/111 por el Dr. P. en representación del beneficiario de la cautelar. 2) Las quejas del recurrente pueden sintetizarse en lo siguiente: 1) que su parte ha adjuntado en tiempo oportuno la documentación que demuestra que ostenta el carácter de adquirente mediante boleto de compraventa cuya copia se halla agregada al principal (s/ escrituración) de lo que surge que el heredero de los titulares registrales cedió y transfirió todos los derechos y acciones hereditarios y posesorios sobre el inmueble "La Reserva" a favor del Sr. Hugo Rolando Cambera en fecha 7 de mayo de 2009. Destaca que dicha cesión fue acompañada con la entrega parcial de la posesión real y efectiva del inmueble. Que el fallo resulta arbitrario en razón de haber obviado el análisis de toda la documental tanto de estos obrados como de la causa principal, y justifica la subsistencia de una cautelar abusiva e ilegal. Que además el boleto de compraventa es de fecha anterior a la supuesta adquisición por parte del actor de lo que surge que todos los derechos ya habían desaparecido del patrimonio del heredero antes de la fecha de celebración del nuevo boleto. Cita los arts. 3265, 3269 y 3270 del Cód. Civil, y señala que estos encuentran su ratificación expresa en el contenido de la contestación de demanda, en que el heredero Rivero manifiesta su rechazo a la demanda de escrituración y reconocimiento de haber vendido a favor de Hugo Rolando Cambera la totalidad de derechos y acciones. Que asimismo, el a quo ha obviado el análisis de la CD que antes de la formalización de demanda remite a Carlos Dante Suárez en el domicilio de España 106 en carácter de representante de Octavio Rivero, donde prohíbe cualquier acto jurídico relacionado con el inmueble La Reserva, revocando con justa causa el poder, lo que se reitera mediante nota al Colegio de Escribanos con fecha 6 de septiembre de 2012. Que tales actos merecían un tratamiento racional y criterioso evitando la subsistencia de un status procesal perjudicial pues al alzarse en defensa dogmática de la cautelar se viola el derecho de propiedad que legítimamente ostenta Cambera sobre el inmueble y se fuerza la realidad de los hechos que innegablemente demuestran que no se dan respecto de Suárez las condiciones para constituir el *fumus bonus iuris*. Que asimismo debe protegerse el legítimo derecho de Hugo Cambera a instar la escrituración del inmueble por parte del heredero, encontrándose este último, por efecto de la ilegal medida cautelar, impedido de dar cumplimiento al contrato o boleto de compraventa de fecha 7/5/2007, a raíz de la conducta ilícita de Suárez, quien carece derecho a escrituración y tendrá su derecho a daños y perjuicios ante la imposibilidad de escriturar. Que cualquier medida cautelar debe dirigirse contra bienes del heredero, distintos de los que se hallan fuera del patrimonio del mismo. Señala que la posesión real y efectiva más el boleto de compraventa son suficientes para repeler incluso a quien ostenta escritura pública, siendo indiferente que el boleto se encuentre sellado o no. Que a ello se suma el reconocimiento judicial expreso de la venta a favor de Cambera realizado por el heredero Rivero. 2) Señala que la Corte Suprema de Justicia de la Nación admite la procedencia del recurso extraordinario en supuestos en que el acto jurisdiccional carece de requisitos mínimos que lo sustenten válidamente como tal. El proceder del a quo, al que califica de manifestación dogmática sin apego a las constancias del expediente, derivó en un perjuicio grave para Hugo Cambera que es un tercero extraño al cual Suárez nada tiene que reclamar y afecta mediante una cautelar que excede los límites de su reclamo, obstruye el legítimo y libre ejercicio del derecho de propiedad por parte de Cambera. Refiere antecedentes relativos a la arbitrariedad y lo que dicho concepto implica y manifiesta que las circunstancias y probanzas reunidas en la causa hacen intolerable el mantenimiento de la cautelar dictada. Solicita que como medida para mejor proveer el Tribunal requiera la remisión de los autos principales. 3) Amerita hacer una breve referencia a las actuaciones que

precedieron a la resolución recurrida. A fs. 21/24 el Dr. F. P., en representación de Carlos Dante Napoleón Suárez, solicita medida de prohibición de innovar, previa a la promoción del juicio pertinente. Manifiesta que el 21 de marzo de 2011, su parte compró al Sr. Octavio Rivero, un inmueble rural que describe como: lote con todo lo edificado, plantado y demás adherido al suelo, denominado La Reserva, ubicado en el Depto. Alberdi (ex Copo Primero) de esta Provincia, de una superficie total aproximada de 5.624,67 has., cuyos linderos detalla. Que el vendedor actuó en la ocasión en su carácter de único y universal heredero de Clemente Rivero y Seferina A. Barraza (titulares registrales del predio) según declaratoria de herederos de fecha 30 de diciembre de 2009 recaída en autos "Rivero, Clemente y Barraza, Seferina Agustina s/ Sucesión Ab Intestato", en trámite por ante el Juzgado Civil y Com. de La Banda, copia de la cual adjunta. Que la titularidad de dominio de Rivero, padre del vendedor, surge del pedido de informes solicitado al Registro de la Propiedad Inmueble por el escribano P. del la R. Manifiesta que la compraventa se instrumentó por boleto privado, del que acompaña copia conservando el original para iniciar juicio de escrituración en contra del vendedor. Señala que las firmas del boleto fueron certificadas por escribano público y que fue abonado el sellado correspondiente. Que la venta se hizo por \$ 400.000. que su mandante pagó al vendedor en el acto y en efectivo, como da cuenta la cláusula segunda del boleto. Asimismo que la posesión quieta pública y pacífica le fue transferida, y que su parte hizo importantes inversiones en el predio (alambrado total, desmonte, construcción de pozos, casa de cuidador, etc.) además de haber sembrado con distintos cultivos. Que además en el mismo acto el vendedor Sr. Rivero le otorgó a su conferente un poder especial irrevocable por el término de 20 años para que venda el inmueble, a cuyos efectos lo facultó a otorgar la respectiva escritura de compraventa por tracto abreviado, incluso a favor del propio apoderado. Manifiesta que su parte tiene necesidad de vender el inmueble y que con un comprador se apersonaron a una escribanía a efectos de la confección de la escritura de venta. Que con sorpresa, en fecha 27/8/2012, su parte recibió una carta documento remitida por J. A. quien, invocando la representación del vendedor Rivero, le prohibió realizar cualquier acto jurídico de disposición o administración del inmueble y pretendió revocar por igual medio el poder irrevocable extendido a favor de su conferente, alegando error e ignorancia del otorgante. Que con dicha carta documento el vendedor logró frustrar la venta del campo que estaba por concretarse provocando a su parte importantes perjuicios económicos, a más de daño moral, los que reclamará en juicio por separado. Ante ello, su parte remitió al vendedor otra carta documento por la que lo intimaba en el plazo de 15 días a otorgarle la escritura pública, ante el escribano G. C. Que al momento de solicitar la cautelar objeto del presente, dicho plazo no se encontraba cumplido, oportunidad en que promoverá juicio de escrituración, sin perjuicio de reclamar asimismo daños y perjuicios. Que para evitar que el vendedor pueda intentar una nueva venta a una tercera persona, solicita se dicte medida cautelar de no innovar, previa a cualquier otro juicio, y se la notifique al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que se abstenga de tomar razón de cualquier acto jurídico que se pretenda concretar en relación al inmueble. Que de lo expuesto y documental acompañada surge la apariencia del derecho invocado (fumus bonus iuris) y que el peligro en la demora resulta de la conducta del vendedor quien puede frustrar el cumplimiento de una futura sentencia a dictarse en el juicio de escrituración, a más que se frustró la operación de venta del predio que estaba a punto de concretarse. Ofrece la fianza de su mandante y su fianza personal como contracautela. Solicita se dicte la medida con habilitación de días y horas. Adjunta escritura N° 85, poder irrevocable otorgado por Octavio Rivero a su favor para que venda el inmueble denominado "La Reserva", y lo faculta a otorgar escritura de compra venta por el sistema de tracto abreviado (fs. 6), declaratoria de herederos de fecha 30/12/2009 a favor de Octavio Rivero, copia de escritura N° ... de venta de Manríquez Silverio a Clemente Rivero y Serafina Barraza del inmueble "La Reserva" (fs. 13), boleto de compraventa inmobiliario de fecha 21/3/2011, certificadas las firmas por escribano público. Asimismo a fs. 19 vta. Informe del Registro de la Propiedad Inmueble, a fs. 17 plano de división del inmueble Lote 2 de La Reserva de 2102 has. 40 as. 46 cas., con fecha de operaciones 29/3/2012, carta documento de fecha 13 de septiembre de 2012 por la que el actor intima a Octavio Rivero, para que dentro del término de 15 días otorgue ante el escribano G. C. escritura pública de venta por el sistema de tracto abreviado del inmueble objeto del boleto de compraventa y a fs. 20 otra carta documento (27/8/12) remitida por J. A. en representación de Octavio Rivero por la que prohíbe al actor realizar cualquier acto jurídico de disposición o administración sobre el inmueble, y revoca el poder irrevocable por justa causa -acto inexistente, suscripto por error e ignorancia-. A fs. 41/44 se presenta el Dr. S. D. R., por su propio derecho y en carácter de apoderado del Sr. Hugo Rolando Cambera, y solicita suspensión de los trámites procesales y medidas judiciales que hubieren sido decretadas en la causa. Adjunta escrito presentado por el actor Suárez en los autos "Rivero Clemente y Serafina Barraza s/ Sucesión Ab Intestato" por el que el nombrado manifiesta haber cedido el 50% de derechos hereditarios sobre el inmueble en cuestión al presentante. Expresa que el heredero Octavio Rivero había vendido mediante boleto de compraventa el inmueble a su mandante Hugo Rolando Cambera, denunciando una conducta "siniestra" de Suárez, que habría engañado a Rivero y que los documentos otorgados por éste son falsos. A fs. 45 la a quo decreta medida cautelar de no innovar sobre el inmueble objeto de la litis, consistente en la prohibición de modificar la situación jurídica dominial o registral actual, oficiando a sus efectos al Registro General de la Propiedad. Respecto a la presentación del Dr. R., de la que surge que se estarían instruyendo

causas penales, solicita copia certificada del auto de procesamiento si se hubiere dictado, en la causa N° 203 s.d. Defraudación en perjuicio del Registro de la Propiedad Inmueble. A fs. 49/53 el Dr. R., formaliza levantamiento urgente de la cautelar, por manifiestamente improcedente e interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio. A fs. 58 vta. se dispone correr traslado del levantamiento de la cautelar a la contraria. A fs. 61/66 se adjunta copia de resolución de fecha 14 de diciembre de 2011 dictada en la referida causa penal, por el que se dispone el procesamiento de Nolberto Walter Ruani y Carlos Dante Napoleón Suárez y se ordena la inhibición general de bienes del procesado. A fs. 74 el Dr. R. solicita acumulación de procesos, con la causa sobre escrituración que manifiesta fue iniciada por el actor, lo que es proveído a fs. 75, corriéndose traslado a la contraria. A fs. 77 el Dr. P. contesta el traslado del pedido de acumulación de procesos, señalando que los peticionantes carecen de legitimación para formular dichos planteos, y a fs. 78 contesta el traslado del recurso de reposición con apelación en subsidio en contra de la cautelar dictada por la a quo. A fs. 82 se presenta el Dr. A. P., en representación de Octavio Rivero e interpone recurso de apelación contra la medida cautelar dictada en autos. A fs. 84 vta. se hace notar al ocurrente que no acompaña el poder que menciona en el escrito. A fs. 86 obra el resolutorio venido en recurso. 4) En primer lugar, amerita señalar que la medida atacada fue dictada inaudita parte, previa a la promoción de un juicio de escrituración en contra del Sr. Octavio Rivero, habiendo comparecido al proceso el Dr. R., por su propio derecho y en representación de Hugo Rolando Cambera, quien plantea en primer término suspensión del trámite y luego, levantamiento de la cautelar dictada, recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra de ésta (no proveídos), y acumulación de procesos. La a quo, sin conceder participación al nombrado, se limitó a correr traslado a la contraria del levantamiento de la cautelar y de la acumulación de procesos, los que fueron contestados por la actora y dictó la resolución venida en recurso. Cabe destacar también que el Dr. R. funda el derecho de Cambera en que habría adquirido el inmueble mediante boleto otorgado por Octavio Rivero, instrumento que no se encuentra glosado en autos a pesar de estar detallado en el cargo del escrito obrante a fs. 44, y es mencionado por el Dr. P. al contestar el traslado corrido a su parte -fs. 78/80- en el que incluso señala que el boleto carece de sellado, y analiza sus cláusulas, Mientras que el Dr. R., aduce que el actor Suárez, del que fuera apoderado, le cedió el 50% de sus derechos sobre el inmueble, acompañando copia de escrito suscripto por éste y presentado en el juicio sucesorio de los causantes, cesión que señala adolece de nulidad, al atacar de falsos los instrumentos -boleto y poder irrevocable- otorgados por Rivero a favor del accionante. En la fotocopia de la carta documento remitida por el vendedor Rivero a Suárez -fs. 48-, el nombrado hace mención también al boleto en cuestión. Más allá de las deficiencias apuntadas en el trámite, consentidas por el actor y el apelante, se advierte que los agravios del quejoso, no resultan atendibles. En efecto, con la medida de prohibición de innovar se procura la inalterabilidad de la cosa litigiosa, ya que tiene por fin impedir que durante la tramitación del juicio se altere o modifique una situación de hecho o derecho hasta entonces existente. Dicha cautela tiene su fundamento básico en el art. 18 de la Constitución Nacional que tiende a asegurar la defensa en juicio de la persona y sus derechos y, en especial, en el art. 16 del mismo ordenamiento, que preconiza la igualdad ante la ley. Lo que se pretende es mantener inalterable el bien litigioso respetando la igualdad de las partes, buscando el efecto de que la sentencia que recaiga en autos no sea de imposible cumplimiento y evitar mayores daños a quien resulte triunfador en el litigio en crisis. En suma, evitar todo acto que menoscabe el derecho o los hechos involucrados desde que impide a las partes, actores y demandados, realizar actos en desmedro de los derechos del otro, manteniendo un status-quo sobre la propiedad litigiosa de manera tal que no sufra modificaciones que alteren su estado y que pueda generar un perjuicio para el actor o los demandados, quien resulte vencedor. Partiendo de esa premisa y de que no deben causarse perjuicios innecesarios al afectado, el ordenamiento procesal a través del art. 212 exterioriza dos de los caracteres específicos en la materia: mutabilidad e interinidad, ya que el esquema asegurativo provisoriamente trabado subsiste mientras se mantengan las circunstancias que lo determinaron, careciendo de importancia que la resolución se encuentre consentida o ejecutoriada. A diferencia de la recurribilidad de la medida cautelar en que la revisión supone el análisis de la misma plataforma fáctica y jurídica tenida en cuenta al disponerse la cautela, el supuesto comprendido en la norma citada ut supra traduce el análisis de la variación o invalidez de los elementos de la causa. Cabe agregar que las decisiones de naturaleza cautelar no causan estado y son mutables y provisionales, lo que implica la posibilidad de plantear su levantamiento si han variado las circunstancias de hecho ponderadas al adoptarlas (FASSI, S.-YÁÑEZ, C., "Cód. Procesal", T. 2, p. 62). En el caso, se advierte que la medida dictada se refiere exclusivamente a una situación de derecho, motivada por la negativa del vendedor de otorgar la escritura de dominio, acompañando el peticionante boleto de compraventa y escritura de poder irrevocable, a más de carta documento remitida por Rivero en la que impugna por inexistentes los instrumentos otorgados, documental que fue merituada por el a quo para otorgar la cautelar. Mientras que los elementos acompañados por el ahora apelante, que -manifiesta- no fueron considerados por la Juez, entre los que cuentan actuaciones penales no relacionadas con el inmueble objeto de la prohibición de innovar, no justifican el levantamiento de la medida dictada, tendiente a que no se celebren nuevos actos jurídicos respecto de la propiedad, hasta tanto se resuelva la acción de escrituración incoada por el actor. En efecto, como se dijo, la medida dictada tiende a mantener inalterable el objeto de la litis

hasta el dictado de la sentencia, estando suficientemente acreditada la verosimilitud del derecho del peticionante y el periculum in mora con la documental acompañada, no advirtiéndose la arbitrariedad que aduce el quejoso. Ello, aún teniendo en cuenta que el dictado de las medidas cautelares sólo exige un juzgamiento sobre la probabilidad de la existencia del derecho discutido, toda vez que su definitivo esclarecimiento constituye materia de un pronunciamiento final a dictarse oportunamente en el proceso correspondiente donde se ventile el litigio de fondo. Por los fundamentos antes vertidos, el Tribunal resuelve: 1) No hacer lugar al recurso de apelación incoado en contra de la resolución obrante a fs. 86 de autos de fecha 12/12/2013, la que se confirma en lo que ha sido materia de agravio. 2) Costas al apelante vencido. Agréguese copia, notifíquese y resérvese el original por Secretaría.

Víctor M. Rotondo. Graciela Neiro de Jarma. María P. de la Rúa.

029569E