

Embargo Cauccion Real

JURISPRUDENCIA

Embargo. Caucción real

Se confirma la resolución en la cual la

magistrada de grado dispuso -previa caución real- la traba de un embargo preventivo pues los elementos reunidos bastan para tener por debidamente acreditada la verosimilitud del derecho.

Buenos Aires, 27 de diciembre de 2018.- VISTOS Y

CONSIDERANDO: I. Apeló la sociedad demandada la resolución agregada a fs. 157/159 en la cual la magistrada de grado dispuso -previa caución real de \$200.000- la traba de un embargo preventivo por la suma de U\$S269.000 con más la de \$600.000 presupuestada para intereses y costas sobre el inmueble sito en la calle Nicaragua ..., entre Dorrego y Arévalo, matrícula ... de esta ciudad, cuyo dominio fiduciario se encuentra en cabeza de NAOL S.R.L. El memorial de agravios se incorporó a fs. 175/178 y fue contestado a fs. 198/202. II. La petición cautelar constituye una actividad preventiva que, enmarcada en una objetiva posibilidad de frustración, riesgo o estado de peligro, a partir de la base de un razonable orden de probabilidades acerca de la existencia del derecho que se invoca, anticipa los efectos de la decisión de fondo, ordenando la conservación o mantenimiento del estado de cosas existente o, a veces, su innovación según sea la naturaleza de los hechos sometidos a juzgamiento (conf. De Lázzari, Eduardo, Medidas cautelares, La Plata, Edit. Platense, 1997, t. I, pág. 6). En tal sentido, son presupuestos de admisibilidad de las medidas cautelares la demostración de un grado más o menos variable de verosimilitud del derecho invocado y del peligro en la demora que puede aparejar el lento tránsito de la causa hacia la sentencia definitiva. En cuanto al primer presupuesto, debe entenderse como la posibilidad de que el derecho invocado exista y no como una incontestable realidad, que solo se logrará al agotarse el trámite (conf. Podetti, J. Ramiro, Tratado de las Medidas Cautelares. Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral, Buenos Aires, Ediar, 1956, v. 4, pág. 73). Respecto del peligro en la demora, su examen pide una apreciación atenta de la realidad comprometida con el objeto de establecer si las secuelas que pueden llegar a producir los hechos que se pretenden evitar restarían eficacia al reconocimiento del derecho en juego, operado por una posterior sentencia (conf. C.S.J.N., ?Administración de Parques Nacionales c/Provincia de San Luis?, del 12/10/2010; íd. ?Lago Espejo Resort S.A. c/ Provincia de Neuquén y otro?, del 21/3/2006).

III. Frente a las pautas interpretativas recién explicadas, este colegiado coincide con el criterio expuesto por la anterior magistrada en cuanto a que prima facie se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad que justifican la admisión de la pretensión cautelar y los agravios vertidos por la sociedad apelante, se adelanta, son insuficientes para revertir esa conclusión. Liminarmente conviene destacar que el despacho inaudita pars de la petición de los actores se justificó por la naturaleza cautelar del asunto. Bajo tal encuadre, entonces, no es posible considerar que ha mediado una afectación del derecho de defensa de la recurrente si este colegiado tiene ahora oportunidad de abordar los cuestionamientos sobre lo decidido. Dicho eso, es importante tener en cuenta que está reconocido que las partes celebraron el día 15 de noviembre de 2011 un contrato por el cual se encomendó a los arquitectos aquí actores la elaboración del anteproyecto y del proyecto ejecutivo de las obras para la construcción de un edificio sobre el inmueble sito en la calle Nicaragua ... de esta Ciudad de Buenos Aires (fs. 13/21). También lo está que como retribución de las tareas asumidas se acordó que los arquitectos recibirían una unidad funcional terminada de 55,00 metros cuadrados de superficie, ubicada en el ... piso del edificio y con vista al frente; sin embargo, en caso de no realizarse la obra por cualquier motivo no imputable a los actores, se reemplazaría por el equivalente en dólares estadounidenses que surgiera de tasaciones de dos inmobiliarias de la zona (cláusula III, fs. 14). Luego, en el mes de mayo de 2016 suscribieron la enmienda agregada en copia a fs. 9/11 en la cual se estipuló como fecha límite para el inicio de las obras el día 15 de mayo de 2017 y también que en caso de incumplimiento para ese momento los arquitectos podrían reclamar directamente el pago en dinero (fs. 9vta.). Así es que la sociedad apelante sostiene en su memorial de agravios que los actores cumplieron solo en forma parcial con las obligaciones asumidas y que por ello no le corresponde el pago de la totalidad de los honorarios acordados (fs. 176vta.). Además, afirma que -en todo caso- la obligación para entregar y adjudicar la unidad funcional vence el día 15 de mayo de 2019. Sin embargo, en la valoración periférica del asunto propia de este tipo de medidas, lo cierto es que los elementos reunidos bastan para tener por debidamente acreditada la verosimilitud en el derecho. Y esta conclusión lo es, desde luego, con total independencia de todo aquello que pueda debatirse en el proceso principal en torno a cuál fue la extensión y la calidad de las tareas desplegadas, a tenor de la postura defensiva asumida en la contestación de demanda que en este acto se tiene a la vista a través del sistema informático. A su vez, tampoco es suficiente lo afirmado en el memorial para rebatir lo atinente a desde cuándo sería -en su caso- exigible la obligación pactada, pues no se pierde de vista que las partes se endilgan mutuamente la responsabilidad por la demora en el inicio de las obras y ese debate excede el marco de esta resolución. Por otro lado, la verosimilitud en el derecho alegado permite morigerar en este caso la exigencia del peligro en la demora para la procedencia de la medida. Más allá de eso, lo cierto es que está reconocido

que la apelante es titular del dominio fiduciario del inmueble, lo que permite inferir prima facie la ausencia de otros bienes dentro del patrimonio de afectación con un valor tal como para garantizar el cumplimiento de una eventual sentencia favorable a los actores. Y esto, por supuesto, con absoluta independencia de que -en su caso y si así se cree con derecho- bien podría plantearse la sustitución de la medida por otra que resulte menos gravosa para la fiduciaria. Finalmente, en lo que refiere a la contractautela, es bueno recordar que su fijación debe ser entendida como condición de ejecutoriedad de las medidas cautelares y no como un presupuesto de viabilidad. Por lo tanto, el agravio por el cual se alega de manera genérica la insuficiencia de la caución (fs. 178vta.) no basta para justificar una modificación de ese punto de la decisión, sin perjuicio del derecho que le asiste a la sociedad de acudir -en su caso- a la vía del art. 201 del Código Procesal. Por las razones apuntadas, SE RESUELVE: 1) Confirmar la resolución agregada en copia a fs. 157/159 en todo cuanto fue motivo de agravios; y 2) Imponer las costas dealzada a la apelante vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal). La Dra. Castro no interviene por hallarse en uso de licencia. Regístrese, notifíquese y devuélvase. Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA M. GUIASADO JUAN PABLO RODRÍGUEZ

035739E