

Medidas Preliminares Comprobacion Del Estado Del Inmueble Accion De Escrituracion

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 10 de diciembre de 2019.- TC (fs.91)

VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen las presentes actuaciones a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación en subsidio interpuesto a fs.85/86 contra la resolución de fs.84, mantenida a fs.88, mediante la cual la juez de grado denegó la comprobación del estado del inmueble y la intimación a la demandada a presentar documentación. La apelante solicitó la comprobación de la unidad funcional que refirió haber adquirido mediante la celebración del contrato que acompañó en el escrito inicial, derecho del que -denunció- se ha visto privada hasta el momento. Concluyó que precisa dichas medidas preliminares a fin de conocer el estado del incumplimiento contractual que denuncia, para iniciar la correspondiente acción de rescisión de contrato o en su caso de escrituración. II.- Para decidir así la a quo consideró respecto de la primera medida que, al tratarse de información de alcance general deviene innecesaria la actividad jurisdiccional. En cuanto a la restante solicitud, entendió que importa una prueba anticipada y en tanto no se mencionaron razones de urgencia no procede producirla en este momento. III.- Las medidas preliminares, tienden, esencialmente a la determinación de la legitimación de quienes han de intervenir en el proceso, o la comprobación de ciertas circunstancias cuyo conocimiento es imprescindible o manifiestamente ventajoso o útil, para fundar una eventual pretensión en juicio a efectos de que -desde el comienzo- quede constituido regularmente (conf. Morello-Sosa- Berizonce, ¿Códigos Procesales en lo Civil y comercial de la Nación?, t. IV-A, pág. 446 y sus citas). De manera que su finalidad es asegurar a las partes la posibilidad de plantear sus alegaciones de forma más precisa y eficaz. Y aun cuando su procedencia es excepcional -pues constituye carga del litigante obtener extrajudicialmente la información necesaria para preparar el juicio- el ordenamiento procesal las autoriza cuando dicha actividad resulte imposible o insuficiente (conf. CNCiv. Sala I, expte. 131.109/96, del 25-9-97; conf. Fenochietto-Arazi, ¿Código Procesal civil y Comercial de la Nación?, t. II, pág. 143, com. art.323). En la especie, la actora no dio muestras de la imposibilidad de obtener por la vía extrajudicial la información que dice necesaria para la promoción de las acciones que anuncia. Sin perjuicio de que la mera manifestación resulta insuficiente para demostrar las gestiones realizadas por la parte para obtener por su cuenta los datos e información que pretende lograr con la intervención judicial, tampoco se advierte de las constancias de la causa la negativa denunciada por parte de quien se pretende demandar. Véase que se ha traído únicamente una carta documento dirigida a las personas emplazadas que ni siquiera fue entregada (ver informe de fs.2 vta.). No se puede concluir, entonces, habiéndose acreditado un sólo intento de notificación, que los futuros accionados hayan impedido el ingreso al inmueble pretendido. Lo mismo sucede en cuanto a la intimación a presentar la documentación requerida, puesto que la peticionaria no informó si la solicitó a la contraparte. En consecuencia, se desestimarán los fundamentos esgrimidos por la recurrente. Por último y a mayor abundamiento, tampoco se estima idónea la medida requerida a realizar por un oficial de justicia. La apelante, en su petición inicial y en los fundamentos del recurso, sostuvo que si bien se puede observar la construcción del edificio por fuera, su interés radica en que el oficial compruebe si la misma se encuentra terminada en su interior (fs.86). Pues bien, tales conclusiones no sólo no pueden ser brindadas por el oficial público, sino que además ¿como se dijo- lo pretendido se presenta como una verdadera prueba anticipada. Por lo expuesto, SE RESUELVE: Confirmar la resolución de fs.84, mantenida a fs.88, en cuanto ha sido materia de agravios. Sin imposición de costas por no haber mediado contradictorio. Regístrese, notifíquese a la interesada por secretaría en su domicilio electrónico (Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la Acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase.- Carlos A. Bellucci Gastón M. Polo Olivera Carlos A. Carranza Casares

Cita digital: