



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

9313/2020

F, J I Y OTRO c/L, N A s/MEDIDAS PRECAUTORIAS

Buenos Aires, 16 de marzo de 2020.

AUTOS Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la resolución de fs.64/65, en tanto desestima la medida de no innovar requerida por los accionantes, se alzan éstos dando fundamentos a su recurso en el escrito de fs.66/71.

II. En autos, en razón de los vicios redhibitorios que se alegan presentes en el inmueble que adquirieran, los accionantes solicitan que no se innove con relación al contrato de compraventa con garantía hipotecaria por saldo de precio que celebraran con la demandada, propiciando que cautelarmente se decrete la suspensión del pago de las cuotas de la garantía hipotecaria establecidas en la escritura, y la suspensión de cualquier ejecución o juicio hipotecario que la demandada haya iniciado o intente iniciar en el futuro con motivo del negocio jurídico que los vincula.

III. Para concluir en la denegación de la medida cautelar solicitada, el Sr. Juez “a quo” hizo mérito de la falta de concurrencia de los recaudos propios de la medida cautelar solicitada, haciendo énfasis, en la falta de justificación del peligro en la demora, en tanto no se ha promovido aún juicio alguno por la ejecución de la mentada hipoteca. Asimismo, tuvo en cuenta que, de la fecha del Relevamiento Cumplimiento del Reglamento Urbanístico y de Edificación, en que se fundamentan las infracciones señaladas en la nota remitida por la administración del consorcio del country, que data del año 2013, así como de lo sentado en su antepenúltimo párrafo, se infiere expresamente que “las infracciones señaladas son a modo informativo y no representa sanción de carácter monetario”. Finalmente, precisó que la prohibición de innovar apunta a la preservación de una situación de hecho o de derecho existente en un momento procesal determinado,





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

pero en principio no constituye la vía idónea para evitar la promoción o prosecución de otras causas.

IV. En breve síntesis, las críticas de los recurrentes se enderezan contra la desestimación de la medida precautoria que solicitaran, aseverando en primer término que el magistrado de grado no hizo aplicación de la tutela preventiva que norma la ley de fondo, la cual propician en los términos del artículo 1710 del Código Civil y Comercial, a fin de evitar el daño que alegan habido con motivo de la conducta de la demandada y de los escribanos actuantes, y su agravamiento. Reprochan la falta de un análisis integral del caso, cuando no se ha tenido en cuenta que el inmueble adquirido se encuentra en infracción y la misma ha sido ocultada por la parte vendedora. Finalmente, se quejan de lo decidido imposibilita que se mantenga un equilibrio entre las facultades y derechos de una y otra parte contratante.

V. En lo que concierne a la cuestión venida a conocimiento, es menester destacar que los primeros postulados de la pretensión recursiva revelan un ensanchamiento de los fundamentos propuestos como contenido de la pretensión cautelar originaria, cristalizada ante el juez de grado que, en los términos del artículo 277 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, no puede ser atendido por esta alzada.

En efecto, cuando ahora se encarrila la viabilidad de la medida cautelar denegada por la vía de la tutela preventiva de daños normada en los artículos 1710 y ss. del Código Civil y Comercial, conocer y decidir ahora respecto a este último planteo, novedoso y sustitutivo del efectuado primeramente por los actores, implicaría exceder indebidamente la competencia funcional habilitada por el recurso concedido, al abordar cuestiones que no fueron materia de decisión por el “a quo”, en tanto no integraron la pretensión original /





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

que formularon los apelantes sobre la materia cautelar en examen.

Recuérdese que la concepción renovadora y revisora identifican precisamente sistemas donde la pretensión apelatoria es un “novum iudicium” o donde el nuevo examen se circunscribe a las cuestiones propuestas al primer juez, con exclusión de nuevas defensas y pruebas (conf. Guasp., J., “Derecho procesal civil”, pág.1400 y sgts., Madrid, 1956), pues, como lo advierte Lino E. Palacio (en “Derecho Procesal Civil”, Bs. As., Abeledo Perrot, t.V, 1975, pág. 460), la regla general que consagra el artículo 277 del Código Procesal es coherente con la naturaleza jurídica de la apelación, que no configura un nuevo juicio en el que sea admisible la deducción de pretensiones o de oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia anterior (ver Hitters, Juan Carlos, “Técnica de los Recursos Ordinarios”, pág.387, número 222 y ss.. La Plata, Lib. Edit. Platense).

No obstante, incluso sin desconocer que luego de la sanción del Código Civil y Comercial, la tutela preventiva de daños se suma como elemento específico de la responsabilidad civil al sistema cautelar preventivo procesal y sustancial establecido en leyes adjetivas y sustanciales especiales (conf. Falcón, Enrique, “El Derecho Procesal en el Código Civil y Comercial de la Nación”, págs. 382/383), a criterio de este tribunal, los elementos traídos no logran aportar el grado de certeza suficiente como para receptor el despacho de una medida de tutela preventiva por amenaza de repetición de un perjuicio, o para el cese de su continuación, cuando no se ha justificado en grado suficiente que la magnitud de los vicios denunciados (infracciones reglamentarias) proyecten un menoscabo significativo de los derechos a tutelar y/o impidan cumplir con el contrato, dando cuenta de la posibilidad cierta de un daño en ciernes, que se presuma de próxima concreción.

VI. Desde esa base de marcha, abordado el análisis de los restantes reproches que formulan los apelantes, no advertimos razones





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

para atenderlos, cuando no componen suficiente sustento como para atender a la protección cautelar con el alcance que propician los pretensores, sin que ello importe anticipar decisión al respecto o reconocer la posible legitimidad de la pretensión de fondo, ni la eventual validez de los elementos traídos para fundar la medida de resguardo.

Incluso en un plano estrictamente precautorio –sustentado en elementos de juicio presuntivos– que, por definición, carece de exhaustividad, no se comprueba el peligro de un daño irremediable que pueda tornarse en un daño efectivo y justificar este tipo de medida cautelar, ni de manera real, ni presumible, sobre bases subjetivas u objetivas serias, cuando al expresar los agravios se intenta justificar este recaudo con la alegada injusticia notoria creada por la vendedora accionada con su conducta manifiesta de ocultamiento, frente al mantenimiento de las obligaciones contractuales asumidas por aquellos con respecto al saldo del precio garantizado con hipoteca.

Es que, si bien no escapa al conocimiento de este tribunal que el daño irreparable debe, como tal, ser enfocado con un criterio estrictamente realista, no puede soslayarse que la procedencia de la medida depende, también, del peligro, entendido no solo como el temor fundado de que ese derecho se frustre o minorice durante la sustanciación del proceso que tiende a su reconocimiento y efectivización, sino que se requiere que éste resulte en forma objetiva; que se derive de hechos que puedan ser apreciados, en sus posibles consecuencias, aun por terceros.

Antes bien, debe provenir de hechos que puedan ser apreciados, en sus posibles consecuencias, aún por terceros (Palacio, Lino E., “Derecho Procesal Civil”, T.VIII, pág.35; Kielmanovich, Jorge, “Medidas Cautelares”, pág.52, ed. Rubinzal Culzoni Editores) y tal circunstancia en modo alguno se satisface con la consideración de los/





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

apelantes sobre la situación de plena ilegalidad del inmueble, que les acarrea el realizar una obra no prevista al momento de perfeccionarse la venta, circunstancia que haberse conocido en dicha oportunidad habría hecho caer el negocio. Ello, objetivamente, no evidencia circunstancias o secuelas que tengan entidad como para restar eficacia al eventual reconocimiento de los derechos en juego, a operar por la posterior sentencia a dictarse en la acción de saneamiento. Más aun, de atenderse a que el instituto cautelar no está orientado a convertirse en un instrumento de presión para forzar una determinada solución del litigio o el alcance de la misma.

VI. Finalmente, se impone destacar que, incluso para aquellos que sostienen que es viable extender el radio de acción de la prohibición de innovar a otros juicios pues –sostienen– lo que de tal modo se neutraliza no es la potestad de la jurisdicción sino la capacidad de estímulo a la jurisdicción de que está dotada la parte que sufre la medida (de Lazzari, Eduardo N., Medidas cautelares, Librería Editora Platense S.R.L., La Plata, 1995, 2ª edición, págs. 557/558), lo cierto es que pesa sobre quien la solicita la carga de acreditar “prima facie” la existencia de verosimilitud en el derecho invocado y el peligro irreparable en la demora, ya que resulta exigible que se evidencien fehacientemente las razones que las justifiquen (CSJN, Fallos: 307: 2267). Y en el caso, su alcance también implica una injustificada obstaculización del derecho de la demandada a acudir a la jurisdicción en procura de la protección de sus derechos.

En mérito a lo considerado, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución apelada, en todo cuanto decide y fuera materia de agravios. Con costas de alzada en el orden causado, por no corresponder sustanciación (arts.68 y 69, CPCCN).

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada n°15/ /2013, art.4°) y devuélvase las actuaciones a la instancia de grado.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Fecha de firma: 16/03/2020
Alta en sistema: 17/03/2020
Firmado por: VERON BEATRIZ ALICIA, JUEZ DE CAMARA
Firmado por: BARBIERI PATRICIA, JUEZ DE CAMARA
Firmado por: SCOLARICI GABRIELA MARIEL, JUEZ DE CAMARA



#34624345#257658218#20200312150718149