



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial

JMB.

24.926/2019

**SALMUN JAIME MARCELO Y OTRO c/ VIEW LIBERTADOR S.A. s/
EJECUTIVO**

Buenos Aires, 9 de abril de 2021.-

AUTOS Y VISTOS:

1.) Apeló la demandada el pronunciamiento de fecha 11/12/20 mediante el cual la juez de grado rechazó su pedido de *sustitución de la medida cautelar decretada en autos y el levantamiento de la inhibición general de bienes a los efectos de la escrituración de las unidades funcionales ya vendidas.*

Los fundamentos fueron presentados el 23/2/21, siendo respondidos por el actor mediante escrito del 5/3/21.

2.) De las constancias de autos surge que la demandada solicitó la sustitución de la medida de inhibición general de bienes decretada en autos, por un embargo sobre las siguientes unidades funcionales del inmueble sito en Av. del Libertador 1555/71/85 y Arenales 552/54/56/70/74, Vicente López, PBA. Nomenclatura catastral es Circ. II, Mza. 75, Secc. F, Parcela 13 A (matriculas 39971, 21730, 8538, 58588, 58589 y 59474 (i) UF 288 según plano subdivisión (1806/1906/2006) tasada en US\$1.700.000; (ii) UF 284 según plano de subdivisión (1804/1904/2004) tasada en US\$1.060.000; y (iii) UF 154/ 155/ 156/ 157/ 158 según plano subdivisión (08/09/10/11/12) tasadas conjuntamente en US\$900.000, según las constancias que acompañó.

Indicó en su presentación que, debido a la inhibición general de bienes decretada en autos, no podía escriturar las unidades funcionales que ya se encontraban



vendidas a terceros generando un perjuicio a la sociedad demandada y a terceros ajenos a este proceso.

La juez de grado, en la resolución apelada señaló que, si bien resultaría atendible el ofrecimiento de bienes a embargo en reemplazo de una inhibición general de bienes, que es una medida siempre subsidiaria, no podía dejar de observarse que, según lo había manifestado la propia demandada, las unidades ofrecidas no tenían existencia jurídica como tales y que, además no se había demostrado que el inmueble sujeto a subdivisión se encontrara libre de gravámenes o embargos. Señaló que tales circunstancias impedían examinar la suficiencia de los bienes ofrecidos. En función de ello rechazó la sustitución pedida.

3.) Se agravó la demandada de lo decidido en la anterior instancia porque no se había ponderado que, la sustitución del embargo solicitada, garantizaría suficientemente el derecho del actor, y resultaría menos perjudicial, no sólo para la accionada sino también para terceros cuyos derechos podrían verse vulnerados de no admitírsela. Indicó que junto con sus presentaciones, acreditó que las unidades funcionales ofrecidas a embargo garantizarían suficientemente los derechos del actor y que el inmueble embargado es un edificio cuya valuación excedería ampliamente el monto reclamado en las presentes actuaciones.

Indicó que las unidades ofrecidas serían de su propiedad, toda vez que las mismas no han sido comercializadas. Añadió que en enero de este año ingresó en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, el reglamento de copropiedad y administración del edificio y que una vez inscripto podrá contarse con un detalle de cada unidad funcional como inmuebles independientes. Puntualizó que una vez que se otorgue el Reglamento, y se presente a inscribir, el Registro de la Propiedad dará de baja las matrículas de origen y generará una nueva matrícula por la parcela unificada, de modo que se abrirá la matrícula de las unidades ofrecidas y, consiguientemente, se podrá registrar sobre éstas el embargo. Señaló que resultaría necesario que se ordene la sustitución de embargo solicitada de forma tal de que se procediera a la inscripción de la medida en las unidades funcionales ofrecidas en garantía, conjuntamente con la inscripción del Reglamento.

4.) Es del caso señalar, que el art. 203 CPPCN consagra el principio de modificación de las medidas cautelares en cualquier estadio procesal, pues la extensión



del aseguramiento está condicionada a la trascendencia del interés a salvaguardar y sujeto a sus potenciales alternativas.

De tal forma, la posibilidad del cautelado de solicitar la sustitución de una medida precautoria, halla fundamento en la necesidad de evitar una situación más gravosa para el obligado, y como recaudo para su mutabilidad, se requiere que los bienes que se ofrezcan tengan igual o mayor valor que aquéllos embargados originalmente (conf. esta CNCom., esta Sala A, 12.04.2007, “*Caffaro Hnos SRL c/ El Mundo del Juguete SA s/ ordinario (incidente de medidas cautelares)*”).-

Dicho esto, se observa que en el caso de autos, frente al pedido de la juez de que se acompañara informe de dominio de las unidades funcionales ofrecidas para la sustitución de la medida trabada en autos, la propia accionada indicó que ello no era posible hasta tanto no se encontrara inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia el reglamento de copropiedad del edificio, inscripción mediante la cual se obtendría que las unidades funcionales del edificio (que existen físicamente y están registradas en catastro provincial) existieran como inmuebles independientes.

Tales manifestaciones han sido reiteradas por la recurrente en su memorial. Así pues, se aprecia que no se han desvirtuado las objeciones formuladas por la magistrada de grado para acceder a la sustitución solicitada.

En efecto, se aprecia que las unidades funcionales ofrecidas no resultarían actualmente bienes independientes sobre los cuales pudiera trabarse el embargo ofrecido. Tampoco se ha aclarado ni acreditado por medio alguno el estado de dominio y gravámenes que pudieran pesar sobre el edificio en su totalidad a fin de viabilizar de otro modo la medida pretendida.

Esas circunstancias, como bien lo refirió la juez *a quo*, impiden meritar debidamente la suficiencia de los bienes ofrecidos a embargo en sustitución de la inhibición general de bienes decretada en autos. Por ende, no cabe más que confirmar la resolución apelada.

5.) En consecuencia, esta Sala **RESUELVE**:

Rechazar el recurso deducido por la demandada y, por lo tanto, confirmar el fallo apelado, en lo que decide y fue materia de agravio, con costas a la recurrente vencida en esta instancia (art. 68 CPCC).



Notifíquese la presente resolución a las partes. Oportunamente devuélvase virtualmente las actuaciones a la instancia anterior.-

A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la ley 25.865, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará mediante la pertinente notificación al CIJ.-

MARÍA ELSA UZAL

HÉCTOR OSVALDO CHOMER

ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS

MARÍA VERÓNICA BALBI
Secretaria de Cámara

Fecha de firma: 09/04/2021

Firmado por: MARIA VERONICA BALBI, SECRETARIA DE CÁMARA

Firmado por: ALFREDO ARTURO KOLLIKER FRERS, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MARIA ELSA UZAL, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: HECTOR OSVALDO CHOMER, JUEZ DE CAMARA



#34105229#285520830#20210408123153587