



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

56354/2015. PIWNICA, ROBERTO JORGE c/ ZIZA S.A. Y OTROS
s/MEDIDAS PRECAUTORIAS

Buenos Aires, de octubre de 2016.- RM fs. 107

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones fueron elevadas al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto contra el decisorio obrante a fojas 65/66.

Las medidas cautelares se solicitan a fin de asegurar la eficacia práctica de la sentencia, por ello, la finalidad de la pretensión que constituye objeto del proceso no puede depender de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida, sino de un conocimiento periférico o superficial dirigido a lograr una decisión de mera probabilidad respecto de la existencia del derecho discutido en dicho proceso.

Al respecto se ha resuelto “Uno de los supuestos en que se funda cualquier medida cautelar es la verosimilitud del derecho, entendido como la posibilidad de que éste exista y no como una incontrastable realidad que sólo se logrará conocer al agotarse el trámite respectivo (cfr. C.N.Civ. Sala A, ED, tomo 115, pág. 471, número 47).

La parte actora inició un proceso de simulación, tal como surge del expediente 17498/2016 respecto del inmueble que se menciona en el escrito de inicio sobre el cual manifiesta que tendría derechos hereditarios, razón por la cual nada impide que se decrete como medida cautelar una anotación de litis, tal como lo dispuso el magistrado de grado.

La anotación de litis, es una medida precautoria cuyo objeto es asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes registrables, en resguardo de su resultado y ante la



eventualidad de que las sentencias a dictarse deban ser opuestas a terceros no obsta a la disponibilidad jurídica del bien, ya que, ante esa alternativa, el tercero que se irroge derechos sobre ese mismo objeto conocerá de antemano su situación jurídica, lo que, eventualmente, le impediría invocar buena fe en la adquisición, a los efectos de la ley sustancial.

La procedencia de la anotación de litis está condicionada a la deducción de una pretensión que pueda tener como consecuencia la modificación de la inscripción en el Registro correspondiente, y a la circunstancia de que el derecho invocado como fundamento de la acción sea verosímil.

El juez tiene la facultad de disponer la medida cautelar que mejor se adecue al derecho que se intenta proteger y puede decretar una distinta a la peticionada o limitarla, atendiendo a la importancia del derecho a tutelar así, si la pretensión tiene como consecuencia la modificación de una inscripción registral, se trate de acción real o personal, -en el caso, dispuso la anotación de litis pero desestimó el pedido de embargo-, la cautela por excelencia es la anotación de litis, que tienen la virtud de dar a publicidad un litigio sobre el inmueble sin afectar su disponibilidad por el titular registral. [Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K • Pérez Dominguez, Ana M. c. Tagliaferro, Jorge A. y otro • 05/04/2002 • DJ 2002-2 , 1166 • LA LEY 2002-E , 605 • AR/JUR/556/2002](#)).

Como es sabido, la anotación preventiva de litis es una medida cautelar que tiene por objeto asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes inmuebles o muebles registrables para el supuesto de que las sentencias que en ellos se dicten puedan ser, opuestas a terceros adquirentes del bien litigioso o a cuyo favor se constituye un derecho real sobre él. Procede, pues, en todo tipo de proceso que pueda ocasionar la modificación de una inscripción en el registro respectivo de acuerdo a





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

lo que dispone el art. 229 del Código Procesal y siempre que el derecho fuere verosímil (conf. FASSI-YÁÑEZ, “Código Procesal...”, t. 2, com. art. 229, n° 2 y 3, p. 183; FENOCHIETTO-ARAZI, “Código Procesal...”, t. 1, pp. 738/9; PALACIO, “Derecho Procesal Civil”, t. VIII, n° 1305, pp. 238/240; CN Civil, esta sala, c.156.730 del 12/10/1994; c. 201.578 del 12/09/1996, c. 532.582 del 14/08/2009, entre otras).

Por lo demás, siendo que esta medida es menos grave que el embargo —en tanto se permite la disponibilidad del bien— la carga de admisibilidad se atenúa manifiestamente (conf. CN Civil, sala C, JA, Rep. 1982, p. 490, n° 8; esta sala, c. 201.578 del 12/09/96, c. 532.582 del 14/08/2009, entre otras).

Por ello y toda vez que con los elementos de juicio hasta ahora incorporados, provisoriamente ponderados, resultan suficientes para decretar la cautelar solicitada, máxime si se considera que la anotación de litis es una medida cautelar menos grave en sus efectos y por lo tanto no exige tan rigurosa carga de admisibilidad razón por la cual la verosimilitud del derecho invocada, debe examinarse con mayor amplitud.

Por ello corresponde rechazar los agravios expuestos por la parte demandada.

En cuanto a los agravios referidos a la contracautela juratoria fijada por el magistrado de grado se adelanta desde ya que este Tribunal entiende que deberá fijarse una contracautela real.

En efecto, si bien la anotación de litis exige un menor rigor en cuanto a la acreditación de los recaudos que atañen a toda medida cautelar, ello no obsta a la fijación de una contracautela real pues, la aludida medida importa una restricción a la



disponibilidad del bien ante los razonables temores que ella despierta en el ánimo de los terceros.

Al noticiar al tercero sobre la existencia de un litigio, la demandada podría verse afectada puesto que no es lo mismo contratar sobre un bien libre de gravámenes que sobre otro sobre el que recae una anotación de litis, circunstancia que conduce a exigir una contracautela aún en estos supuestos ([CNCiv., sala L, “Ganduglia, Leonor c. Chiesa, Luis y otro, 14/12/2001, LA LEY ONLINE, AR/JUR/3312/2001](#)).

En consecuencia, el Tribunal considera que debe fijarse una contracautela de pesos \$..., la que deberá hacerse efectiva por el peticionante de la medida dentro del quinto día de que las presentes actuaciones se encuentren en la instancia de origen.

En consecuencia, el Tribunal RESUELVE: Modificar el decisorio apelado en los términos expuestos en los considerandos de la presente. REGÍSTRESE. Notifíquese a las partes. Comuníquese al CIJ y oportunamente devuélvase. Fdo. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.

