



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

Expte. n° 64402/2016

“Rosales, Blanca Margarita c. Guarino, Gustavo Marcelo s. cumplimiento de contrato”.

Buenos Aires, 27 de octubre de 2016.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Se alzó la peticionaria contra la decisión de fs. 112 vta. pto. siete que rechazó su pedido de embargo preventivo. Las quejas fueron expresadas a fs. 113/115.

En el marco de una compraventa de inmueble adquirido por la demandante al fiduciario de un contrato de fideicomiso, la compradora inicia el presente juicio dirigido a obtener la nulidad de cláusulas contractuales que considera abusivas y el cumplimiento del contrato.

En su escrito de postulación solicitó que se trabe embargo preventivo sobre el inmueble adquirido.

El magistrado rechazó el pedido con fundamento en que las firmas que constan en instrumentos privados no han sido abonadas y remitió a las constancias del informe de dominio.

La recurrente sostiene que del intercambio epistolar habido entre las partes surgen los elementos que respaldan la medida que solicita y que del informe de dominio se desprende que el vencimiento del fideicomiso se encuentra próximo.

II. Liminarmente conviene recordar que la finalidad del proceso cautelar consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia que debe recaer en un proceso y la fundabilidad de la pretensión que constituye su objeto no depende de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en el proceso principal, sino de un análisis de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido.

Ello es lo que permite que el juzgador se expida sin necesidad



de efectuar un estudio acabado de las distintas circunstancias que rodean toda relación jurídica. De lo contrario, si estuviese obligado a extenderse en consideraciones al respecto, peligraría la carga que pesa sobre él de no prejuzgar, es decir de no emitir una opinión o decisión anticipada -a favor de cualquiera de las partes- sobre la cuestión sometida a su jurisdicción. En ese marco la Corte Federal ha señalado que se presenta el *fumus boni iuris* -comprobación de apariencia o verosimilitud del derecho invocado por el demandante- exigible a una decisión precautoria (Fallos, 314:711).

Desde esta perspectiva y con estas limitaciones, se anticipa, el recurso de apelación que motiva este estudio será admitido.

III. Es cierto que los instrumentos particulares que vinculan a las partes en el contrato de compraventa no pueden tenerse por sí mismos como auténticos en este estado porque sus firmas no han sido ni reconocidas ni respaldadas.

Empero, considera este colegiado que –con el alcance que debe darse a una decisión en el marco cautelar-, el intercambio de cartas documentos obrante a fs. 51/53 permite considerar que el negocio habría existido y que a la fecha de las misivas el demandado no habría cumplido con las obligaciones a su cargo.

Recuérdese que la doctrina ha atribuido a la carta *documento con aviso de recepción la fuerza probatoria del instrumento público* (ver Falcón, E.M. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado, concordado y comentado", t. II, p. 89 y CNCiv., Sala H, 25/6/02, "Larreguy, Matías c/ Pauver S.A. y otro", LL, diario del 4/3/03) y no hay elementos en este estado que conduzca a dejar de lado su fuerza probatoria.

No puede perderse de vista que del asiento n° 10 informe de dominio de fs. 49 vta., consta que el fideicomiso vencería el próximo 30 de noviembre y ese negocio tendría incidencia en el vínculo contractual, habida cuenta de las referencias del contrato copiado a fs. 58/63.

Finalmente, no se soslaya que el derecho reclamado se refiere a una unidad funcional y que el informe de dominio da cuenta





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

de que el inmueble no se encontraría aún subdividido –o al menos no estaría inscripta dicha división si se hubiese realizada-. Empero, esa circunstancia, no podría incidir en perjuicio de la medida asegurativa que pretende la demandante. Antes bien, sería otro indicio que avala la verosimilitud de su derecho.

En razón de lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE**: revocar la decisión apelada. En consecuencia, se admite el embargo sin monto solicitado, el que deberá instrumentarse en la instancia de grado con los recaudos correspondientes. 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 C.S.J.N.

La Dra. Ubiedo no firma por hallarse en uso de licencia (art. 34 inc.c) R.L.).

Fdo.: Dras. Castro-Guisado. Es copia de fs. 119/20.

