

NEUQUEN, 21 de Febrero del año 2024.

Y VISTOS:

En Acuerdo estos autos caratulados: **"RETAMAL PATRICIO ALBERTO C/ MUÑOZ AMPARO VICTORIA INES Y OTROS S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO"**, (JNQCIA4 EXP N° 554384/2023), venidos a esta **Sala II** integrada por los vocales Patricia **CLERICI** y José **NOACCO**, con la presencia de la secretaria actuante, Valeria **JEZIOR** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la jueza Patricia CLERICI dijo:**

I.- La parte actora interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra el resolutorio de hoja 27vta., dictado el día 8 de noviembre de 2023, que no hace lugar a la medida cautelar peticionada.

Desestimada la revocatoria, se concede el recurso de apelación (hoja 32).

a) En su memorial de hojas 30/31vta. -presentación web n° 572670, con cargo de fecha 14 de noviembre de 2023-, la recurrente señala que la jueza de grado ha denegado la medida cautelar con el argumento que el embargo preventivo solicitado no garantiza el cumplimiento de una eventual sentencia condenatoria, pero, agrega, el art. 209 del CPCyC refiere claramente a la procedencia del embargo preventivo, cuando se demandare el cumplimiento de un contrato bilateral y el peticionante probare haber cumplido las obligaciones a su cargo.

Dice que su parte, en forma previa a la interposición de la demanda, promovió un legítimo abono en el proceso sucesorio del progenitor de los demandados, quienes si bien reconocieron el derecho a escriturar una porción de la tierra adquirida por los actores, no hicieron lo mismo respecto de la otra, lo que obligó a promover esta acción.

Entiende que el reconocimiento de la obligación de escriturar una porción ya hace aplicable la norma citada, mientras

que la negativa a escriturar la otra porción y la postura sumida al contestar la pretensión de legítimo abono es prueba suficiente del peligro en la demora, ya que puede fácilmente pensarse en la posibilidad de la cesión de derechos hereditarios a terceros.

b) El recurso no ha sido sustanciado por no encontrarse trabada la litis.

II.- Ingresando en el tratamiento del recurso de apelación de autos, tenemos que la parte actora ha promovido la presente demanda con el objeto de lograr la escrituración a su favor del inmueble que individualiza en su demanda (hoja 21).

En ese marco, peticiona se trabe embargo preventivo sobre dicho inmueble, con el objeto de evitar que los herederos realicen acciones o maniobras fraudulentas que podrían perjudicar el derecho a escrituración que invoca la parte actora (hoja 21vta.).

La jueza a quo ha denegado esa medida cautelar sosteniendo que ella no asegura el cumplimiento de una eventual sentencia condenatoria.

Nuestro código procesal no contiene una norma similar a la del art. 211 de su par nacional, que expresamente autoriza el embargo preventivo en los procesos donde se demanda la escrituración de un inmueble.

Ahora bien, que no se encuentre expresamente legislada esta posibilidad de trabar embargo preventivo no quiere decir que no pueda hacerse, en tanto la norma residual del art. 232 del CPCyC autoriza al juez a disponer la medida cautelar que, según las circunstancias del caso, fuera la más apta para asegurar provisionalmente el cumplimiento de la sentencia.

No estoy de acuerdo con la jueza de grado en orden a que el embargo preventivo solicitado no tiene como finalidad

asegurar el cumplimiento de una eventual sentencia favorable a la parte actora.

Tal como lo señala Marcelo López Mesa, en los juicios de escrituración, el embargo tiene la finalidad de inmovilizar el bien inmueble mientras se sustancia el proceso, con el objeto de impedir que se le transfiera o grave, tornando ilusorio el cumplimiento de una eventual sentencia favorable (cfr. aut. cit., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...", Ed. La Ley, 2012, T. II, pág. 809).

En igual sentido, Enrique M. Falcón, con cita de Colombo, señala: *"...lo embargable es el inmueble objeto del juicio, para imposibilitar que se lo transfiera o grave"* (cfr. aut. cit., "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2006, T. IV, pág. 214).

Conforme lo explica la doctrina citada el embargo preventivo peticionado por la parte actora tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de una eventual sentencia que condene a los demandados a escriturar el inmueble a favor de los actores.

Sin embargo, lo que falta en realidad en estas actuaciones y en esta etapa inicial del proceso, es la verosimilitud del derecho invocado.

En efecto, para disponer un embargo preventivo sobre el inmueble en procesos como el de autos, cuanto menos, la parte actora debe acompañar el boleto de compraventa del inmueble.

Roberto G. Loutayf Ranea y Ernesto Solá explican que: *"Como lo señala Alvarado Velloso, es verosímil lo que tiene apariencia de ser verdadero y resulta creíble."*

"La acreditación de la verosimilitud del derecho alegado por el solicitante es el presupuesto esencial para el dictado de las medidas cautelares. El juez ordenará una medida si la considera acreditada; la declaración que hace no es en grado de



certeza sino simplemente de verosimilitud del derecho. Como destaca Rivas, se debe lograr producir en el ánimo del juez un grado de convicción relativa, es decir, el suficiente como para considerar que el derecho es verosímil; en otras palabras, que existe en cabeza del peticionante un alto grado de probabilidad (o mejor juicio de posibilidad) acerca de la certeza del derecho..." (cfr. aut. cit., "Embargo Preventivo y Boletto de Compraventa", LL 2015-D, pág. 71).

La ausencia de un documento que acredite la existencia de una compraventa -del contrato bilateral que invoca la recurrente- es un requisito mínimo e indispensable para despachar una medida cautelar como la peticionada, más aún, cuando los demandados han reconocido la validez del contrato de compraventa celebrado con la ex cónyuge del causante, accediendo a la escrituración del inmueble comprometido en ella.

En esta etapa del proceso solamente contamos con documentos que acreditarían -prima facie- el uso del inmueble cuya escrituración se pretende por parte de los actores, pero no tenemos prueba alguna sobre las causas o motivos de ese uso.

Consecuentemente, he de propiciar la confirmación de la resolución recurrida, por los motivos aquí explicitados.

III.- Por lo dicho, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación planteado por la parte actora, y confirmar el resolutorio recurrido.

Las costas por la actuación en la presente instancia son a cargo de la recurrente (art. 69, CPCyC).

El juez José NOACCO dijo:

Adhiero al voto que antecede, expidiéndome en igual sentido.

Por ello, esta **Sala II**

RESUELVE:



I. **Confirmar** la resolución dictada el día 8 de noviembre de 2023 (hoja 27vta.) en todo lo que fue materia de recurso y agravio.

II. Imponer las costas de segunda instancia a cargo de la parte actora (art. 69 del CPCyC).

III. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dra. PATRICIA CLERIC Jueza Jueza

Dr. JOSÉ NOACCO Juez

**Dra. VALERIA JEZIOR
Secretaria**