



65195/2022

B, A M c/ TORIBIO P DE ACHAVAL Y CIA Y OTRO s/DAÑOS Y PERJUICIOS

Buenos Aires, de diciembre de 2022.- CBG

**AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO:**

1.- La parte actora apeló la decisión del 13 de septiembre de 2022 que no admitió el pedido de realizar anticipadamente la prueba pericial de arquitectura y el dictado de una medida cautelar de prohibición de innovar.

En sus quejas, digitalizadas el 6 de octubre de 2022, la demandante adujo que el pedido de realizar la prueba anticipadamente no se fundaba en la imposibilidad o dificultad de realizarla en el momento procesal oportuno, sino en el cambio de las circunstancias fácticas a peritar, que haría desaparecer la razón de ser de parte del reclamo.

En cuanto al rechazo de la medida cautelar, sostuvo la quejosa que con su dictado no pretendía detener el avance de la construcción del complejo Northbeach, sino evitar la inscripción de un reglamento de copropiedad sin que los compradores pudieran tener conocimiento de sus términos, por cuanto la conformidad expresada para que el vendedor suscribiera la respectiva escritura en el boleto de compraventa, fue dada en el entendimiento de que se respetarían los términos del contrato de compraventa y sus anexos.

2.- Las presentes actuaciones fueron iniciadas con el objeto de obtener el pago de una indemnización por los daños y perjuicios padecidos por la actora con motivo del incumplimiento contractual que atribuyó a la demandada, por la suscripción del boleto de compraventa de la unidad adquirida, identificada con la letra F de 50 la PB de la Villa IV, del complejo Northbeach sito en el Km 379,





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

de la Ruta 11, Partido de la Costa, Provincia de Buenos Aires. Asimismo, se demandó la obligación de escriturar.

Sostuvo la actora como fundamento de su pretensión, que la posesión del bien adquirido le fue entregada tardíamente, sin haberse cumplido con las características especificadas en el contrato, al igual que en las áreas comunes, cuya construcción no habría respetado el máster plan original.

3.- Las medidas previstas por el arts. 326 del Código Procesal tienden a recoger pruebas útiles para un proceso futuro o en trámite. Su finalidad no es asegurar el cumplimiento futuro de la sentencia, sino posibilitar la solución del pleito, conservando pruebas. La aludida normativa establece como presupuesto genérico de admisibilidad de las pruebas anticipadas, la existencia de motivos justificados que hagan temer una producción imposible o muy dificultosa de ciertos medios probatorios, en el período procesal respectivo.

El principio interpretativo que rige en la materia, es el restrictivo, ya que el anticipo preventivo de prueba importa su producción en una etapa que no es la propia, fundado en la necesidad de su conservación; pero como tal facultad podría colocar en situación de desventaja a una de las partes interesadas. debe otorgarse con carácter excepcional e interpretarse de igual modo.

La acreditación de que media una causa razonable, debe hacerse en todos los casos, y con la mayor exactitud posible. En efecto, tratándose de medidas de excepción, debe evitarse un inútil despliegue de actividad jurisdiccional. Lo que el art. 326 Cód. Procesal exige es que se acredite el temor fundado de que la producción de la prueba pudiera ser imposible o muy dificultosa en el periodo probatorio (*conf. Colombo “Código “Procesal Civil y Comercial”, Ed. Abeledo- Perrot, p. 102 y sgtes.)*.-





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

En el caso, tales extremos no han sido cumplidos, pues “prima facie” no surgen acreditados los elementos que tornen procedente la realización anticipada de la prueba pericial del arquitecto sobre el estado actual de la construcción de las áreas comunes del emprendimiento, con mayor razón si se repara en que dichas circunstancias pueden ser cumplidas por otros medios probatorios al alcance de la actora. Así, al no lograrse rebatir la correcta decisión del juez interviniente, se desestimarán las quejas de la apelante.

4.- Por otro lado, pretende la actora que se ordene una medida de no innovar sobre las matrículas 69069 y 69070 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, a fin de que no se inscriba un reglamento de copropiedad, sin que pueda tener conocimiento previo de sus términos. Entendió que de concretarse tal inscripción y el cambio inconsulto y unilateral del proyecto, produciría la imposibilidad definitiva de exigir ó cumplir lo comprometido en el boleto de compraventa, además de la reducción a la mitad de las áreas verdes- con su consecuente impacto ambiental - por cuanto, las mismas comprenderían solo el 30 % del predio, en lugar del 60 % que originalmente se prometió.

Las medidas cautelares constituyen un anticipo de la garantía jurisdiccional y se decretan, antes o después de deducida la demanda, para asegurar bienes o pruebas, mantener situaciones de hecho o de derecho o para satisfacer necesidades urgentes. Su finalidad es hacer eficaces las sentencias que en definitiva puedan recaer en los procesos ; además la ley sólo exige la verosimilitud del derecho que se pretende tutelar, y la irreparabilidad de la situación de hecho o de derecho que se pretende innovar. Es así que la cautela no tiende a mantener el “statu quo” existente, sino a resguardar la inalterabilidad del estado de hecho o de derecho vigente, antes de su dictado.





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

En el caso, tal como lo señaló el juez interviniente, si se considera el objeto del reclamo (tutela resarcitoria -desvalorización venal y daño moral-, condena escriturar , y daño punitivo) la medida de no innovar pretendida debe rechazarse, pues no se advierte cómo haría eficaz el cumplimiento de la sentencia que en su caso se dicte.

Por ello, y sin que lo expuesto implique expedirse sobre aspectos vinculados a la cuestión de fondo, se desestimarán las quejas de la actora, sin perjuicio de la facultad de solicitar otras medidas que puedan ajustarse al planteo.

Por tales consideraciones, el Tribunal **RESUELVE:**  
Confirmar la decisión del 13 de septiembre de 2022. Sin costas de alzada por no mediar contradictorio.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase.

Víctor Fernando Liberman

Gabriela Alejandra Iturbide

Marcela Pérez Pardo

