



NEUQUEN, 27 de Septiembre del año 2018.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"OLVEIRA NOELIA Y OTRO C/ SOSA LEANDRO AGUSTIN Y OTRO S/ MEDIDA CAUTELAR"**, (JNQC16 EXP N° 513686/2016), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y Fernando **GHISINI** en legal subrogancia (conf. Ac. 5/2018), con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado la Dra. Patricia **CLERICI** dijo:

I.- Ambas partes interpusieron recursos de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución interlocutoria de fs. 208/209, que hace lugar al pedido de sustitución de la medida cautelar oportunamente decretada, y dispone la traba de embargo preventivo sobre los inmuebles que individualiza, imponiendo las costas en el orden causado.

Desestimadas las revocatorias, se conceden las apelaciones (fs. 217/vta.).

a) La demandada se agravia por la distribución de las costas del proceso.

Dice que en la resolución de fecha 1 de febrero de 2018, donde se resolvió un pedido de sustitución de medida cautelar planteado por su parte, se ordenó la imposición de costas a la demandada; y en la resolución recurrida, donde también se resuelve un pedido de sustitución de medida cautelar solicitado por su parte, las costas se distribuyen en el orden causado.

Señala que la contradicción referida es contraria a la teoría de los propios actos.

Considera que también se ha vulnerado la manda del art. 69 del CPCyC, por cuanto éste solamente autoriza la eximición de costas al vencido cuando se trate de cuestiones dudosas en derecho.



Cita jurisprudencia de esta Cámara de Apelaciones.

b) La actora se agravia por entender que la sustitución de la medida cautelar la deja sin garantías suficientes.

Dice que sustituye la inhibición general de bienes decretada respecto del demandado Sosa, por el embargo de dos lotes en el barrio Ecoaldea San Agustín, y que aún si se tuviera por cierto el precio denunciado por el demandado, éste sería insuficiente para garantizar el monto del proceso.

Advierte que la valuación denunciada por el demandado es de \$ 660.000 por un lote y \$ 675.000 por el otro lote, lo que hace un total de \$ 1.335.000, en tanto que la resolución ordena trabar embargo por la suma de \$ 1.173.617,77 con más la de \$ 400.000 presupuestados en forma provisoria para cubrir gastos, costas e intereses, lo que hace un total de \$ 1.573.617,77.

Se queja, además, de que se dé por cierta la valuación de los lotes realizada por el demandado.

Dice que imputar a su parte respecto a que solamente sostuvo que los bienes no tienen el valor denunciado por el demandado, sin acompañar valuación que avale esta afirmación es desconocer la realidad de la situación que imposibilita a su parte la presentación de tasación alguna; y omite considerar que su parte solicitó se arbitraran los medios objetivos para establecer la valuación de los lotes, proponiendo tomar el valor fiscal, o que se realice pericia judicial.

Entiende que siendo el demandado el interesado en sustituir la medida vigente, debe probar objetivamente la suficiencia de la garantía que propone.

Insiste en la imposibilidad de que la actora practique la valuación de los lotes, en tanto es pretensión en el juicio principal que se le permita el acceso al barrio, y



que se han presentado pruebas que acreditan la existencia de una doble tranquera que impide el acceso al barrio cerrado.

Agrega que, aún accediendo al barrio, no pueden identificar cuáles son los lotes denunciados para la sustitución, ni muchos menos conocer sus medidas, ni los servicios disponibles.

Explica que se trata de una chacra, con virtual división en lotes, que son propiedad privada del demandado, a los que no se tiene acceso regular y que solamente se pueden mirar trepando alambrados y eludiendo perros.

Citan jurisprudencia.

Como tercer agravio alude a que existe una subestimación del monto de la cautelar, ya que las pretensiones del proceso no se agotan en el requerimiento del monto dinerario consignado en la planilla de liquidación del proceso principal, sino que también se ha requerido que se condene al accionado a hacer o terminar las obras de infraestructura para los servicios básicos y que, en su defecto, se ordene la realización de dichas obras por terceros, a costa del demandado.

c) La parte demandada contesta el traslado de la expresión de agravios a fs. 219/221 vta.

Señala que oportunamente se confirió traslado a la actora de la petición de su parte, y que el momento procesal para realizar y fundar la oposición a la sustitución era ese, al contestar el traslado, y no otro.

Destaca que la actora entiende que la garantía es insuficiente, más las sumas determinadas por la a quo son provisorias y constituyen una mera estimación, por lo que califica de verdadero rigorismo procesal lo planteado por su contraria.

Insiste en que la demandante no ofreció elemento de prueba alguno que haga presumir que la tasación informada



por la inmobiliaria no se corresponde con los valores actuales.

Cita jurisprudencia.

Considera que la medida cautelar no es abarcativa de las obligaciones de hacer señaladas en la expresión de agravios; y que si la actora pretendía que estas obligaciones fueran pasibles de medida cautelar, a ella le correspondía invocar y probar el cumplimiento de los recaudos procesales a la vez que cuantificarlas.

d) La parte actora no contesta el traslado de la expresión de agravios de la demandada.

II.- La demandada, por su parte, interpuso recurso de apelación contra la resolución interlocutoria de fs. 181/vta., que rechaza el pedido de sustitución de medida cautelar que había formulado la apelante.

La recurrente se agravia por la imposición de las costas procesales, sosteniendo la improcedencia de aplicar el art. 68 del CPCyC, en tanto no se trata de la resolución de la cuestión de fondo, no habiendo una parte vencedora y otra vencida, ya que el rechazo del pedido de sustitución tiene su causa en la desactualización de los informes presentados.

Por ser un incidente, argumenta la apelante, corresponde distribuir las costas en el orden causado, o disponer que la incidencia se resuelve sin costas.

Hace reserva del caso federal.

La parte actora no contestó el traslado de la expresión de agravios.

III.- La jueza de grado ha hecho lugar al pedido de sustitución de medida cautelar formulado por el demandado, disponiendo el levantamiento de la medida de inhibición general de bienes decretada oportunamente y reemplazándola por la de embargo preventivo sobre los bienes ofrecidos por el accionado.



Contra esta decisión se alzan ambas partes, la actora cuestionando la procedencia de la sustitución, y la demandada criticando la distribución de las costas del proceso.

Por una cuestión de orden lógico he de comenzar el análisis por la queja de la parte actora.

La medida de inhibición general de bienes constituye, al decir de Marcelo López Mesa, una norma de cierre, al concebirse como una medida de carácter general que cercena la posibilidad de que el deudor realice actos de disposición en los cuales resulte indispensable la consulta de determinados registros públicos (cfr. aut. cit., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...", Ed. La Ley, 2012, T. II, pág. 874/875).

Por su parte, Roland Arazi y Jorge A. Rojas señalan que se trata de una medida subsidiaria, que debe ser ordenada ante la falta de conocimiento de bienes del deudor para su embargo, o ante la insuficiencia de los conocidos, y que se debe dejar sin efecto cuando ya no existan las causas que dieron lugar a ella (cfr. aut. cit., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2014, T. I, pág. 1.102).

Esta Sala II, en anterior composición, ha destacado que la inhibición general de bienes comporta una medida cautelar de excepcional gravedad, puesto que sus efectos se extienden sobre la totalidad de los bienes registrables del demandado con indeterminación temporal -cinco años renovables-; conformando la última ratio entre la gama de aseguramientos posibles (autos "Company c/ Zufiría", expte. n° 46.888/2010, 15/5/2012).

En ese orden de ideas, habiendo el demandado denunciado bienes a embargo corresponde dejar sin efecto la medida de inhibición general de bienes, excepto que estos bienes no constituyan garantía suficiente.



La actora plantea la insuficiencia de los bienes ofrecidos por el accionado, entendiendo que no puede resolverse con la sola valuación efectuada por la parte peticionante de la sustitución, y que, comparando el monto del capital con más la suma provisoriamente presupuestada para responder a intereses, costas y gastos con el monto de la valuación adjuntada a autos surge la insuficiencia denunciada.

Si bien la actora se opone expresamente a la sustitución invocando la insuficiencia de los bienes ofrecidos por el demandado no ha acompañado, tal como lo puso de manifiesto la a quo, una valuación de dichos bienes que contradiga la adjuntada por el demandado.

El cálculo que plantea la actora partiendo del valor abonado por ella para la adquisición de un lote de similares características a los ofrecidos como garantía, suma a la que le adiciona los intereses de acuerdo con la tasa del Banco Provincia del Neuquén, no es apto para contradecir la tasación realizada por un profesional.

Basta considerar para arribar a esa conclusión, que el valor de adquisición de un bien en un momento determinado responde a distintos factores vigentes a la fecha de la operación inmobiliaria, los que con posterioridad pueden modificarse y determinar un valor de plaza superior o inferior al oportunamente pagado.

El hecho que la actora no tenga acceso a los lotes no fue planteado oportunamente a la magistrada de grado, por lo que no es una cuestión que pueda ser considerada por la Alzada (art. 277, CPCyC). Solamente se advierte que la parte demandante solicita que el valor de los lotes sea el fiscal o que se determine por pericia judicial, cuando no acompaña ningún elemento objetivo del que pueda surgir la verosimilitud de su cuestionamiento al valor informado por la inmobiliaria actuante a pedido del demandado.



En cuanto a la insuficiencia de los bienes que surgiría de la comparación de los valores informados en las tasaciones y el monto del embargo, cabe señalar que las cuestiones sobre suficiencia o insuficiencia de los bienes embargados son cuestiones de hecho y de resolución casuística, debiendo guiarse, el juez, por un criterio de equidad, procurando asegurar suficientemente los derechos del actor sin ocasionar perjuicios o vejámenes innecesarios al demandado (cfr. Novellino, Norberto J., "Técnica jurídica del embargo y desembargo", LL AR/JUR/2197/2007).

En autos la sumatoria de los valores de los lotes ofrecidos a embargo asciende a \$ 1.335.000, en tanto que la a quo ha ordenado trabar embargo sobre los mismos por la suma de \$ 1.173.617,77 en concepto de capital con más la de \$ 400.000,00 presupuestada en forma provisoria para cubrir gastos, costas e intereses.

Surge entonces de las sumas señaladas que existe una diferencia de \$ 238.617,77, que queda fuera de la garantía.

Si bien es cierto que la garantía no tiene que coincidir exactamente con el importe total por el cual se traba el embargo, entiendo que la diferencia de \$ 238.617,77 es lo suficientemente relevante como para impedir que los bienes ofrecidos puedan reputarse de suficientes para permitir la sustitución total de la medida de inhibición general de bienes.

Consecuentemente habrá de modificarse parcialmente la resolución recurrida, dejándose sin efecto el levantamiento de la inhibición general de bienes, la que se mantendrá vigente (dado que la inhibición y el embargo pueden coexistir cuando los bienes son insuficientes), hasta tanto el demandado ofrezca a embargo otro bien que cubra el monto del embargo decretado por la jueza de grado.



Finalmente, el monto del embargo en concepto de capital es el adecuado a lo reclamado en el proceso principal, no surgiendo de estas actuaciones que la actora haya solicitado la valoración de las obligaciones de hacer para decretar las medidas cautelares.

IV.- Respecto de las apelaciones sobre costas, en lo referente a la resolución de fs. 208/209, y dado el resultado del recurso de la parte actora respecto de la misma, estimo que resulta correcta la distribución de las costas en el orden causado, en tanto no se advierte la existencia de una parte totalmente gananciosa.

En cuanto a la resolución de fs. 181/vta., las costas han sido correctamente impuestas.

En efecto, el demandado petitionó la sustitución de la inhibición general, a lo que se opuso la parte actora, rechazando la a quo la petición, porque la presentación no reunía los recaudos del art. 203 del CPCyC.

Más allá de que no se citó la norma procesal que rige para el caso concreto (art. 69, CPCyC), la decisión se ajusta al resultado de la incidencia, donde la parte demandada resultó perdidosa.

V.- Por lo dicho, propongo al Acuerdo rechazar los recursos de apelación de la parte demandada y hacer lugar parcialmente a la queja de la parte actora.

En consecuencia se modifica parcialmente el resolutorio de fs. 208/209, dejando sin efecto el levantamiento de la medida de inhibición general de bienes decretada respecto del demandado, confirmándolo en lo demás que ha sido materia de agravios; y se confirma la resolución interlocutoria de fs. 181/vta.

Las costas por la actuación en la presente instancia, teniendo en cuenta el éxito obtenido, se



distribuyen en un 80% para la parte demandada y en un 20% para la parte actora (arts. 69 y 71 CPCyC).

Regulo los honorarios profesionales de los letrados que actuaron ante la Alzada en la suma de \$ 2.100,00 en conjunto para los Dres. ..., ... y ...; \$ 600,00 para el Dr. ..., y \$ 1.500,00 en conjunto para las Dras. ... y ..., todo de conformidad con lo prescripto por el art. 15 de la ley 1.594.

El Dr. Fernando **GHISINI** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, **esta Sala II**

RESUELVE:

I.- Modificar parcialmente el resolutorio de fs. 208/209, dejando sin efecto el levantamiento de la inhibición general de bienes decretada respecto del demandado, confirmándolo en lo demás que ha sido materia de agravios; y confirmar la resolución interlocutoria de fs. 181/vta.

II.- Imponer las costas por la actuación en la presente instancia, teniendo en cuenta el éxito obtenido, en un 80% para la parte demandada y en un 20% para la parte actora (arts. 69 y 71 CPCyC).

III.- Regular los honorarios profesionales de los letrados que actuaron ante la Alzada en la suma de \$ 2.100,00 en conjunto para los Dres. ..., ... y ...; \$ 600,00 para el Dr. ..., y \$ 1.500,00 en conjunto para las Dras. ... y ..., todo de conformidad con lo prescripto por el art. 15 de la ley 1.594.

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

DRA. PATRICIA M. CLERICI - R. FERNANDO GHISINI
Dra. MICAELA S. ROSALES - Secretaria