



Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

22367/2023

Incidente N° 2 - ACTOR: RAÑA, SONIA LILIANA  
DEMANDADO: CATULO CASTILLO 3072 S.R.L s/ART. 250  
C.P.C. - INCIDENTE CIVIL

Buenos Aires, 12 de septiembre de 2024.-

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

I. La parte actora apeló la resolución del [5 de julio de 2024](#) por la que la jueza de primera instancia rechazó el pedido de embargo preventivo.

El memorial de agravios fue incorporado el [14 de agosto](#) y contestado el [5 de septiembre](#).

II. La lectura de la causa revela que la señora Sonia Liliana Raña promovió la presente [demanda](#) para obtener la resolución del boleto de compraventa celebrado con la demandada, la restitución de las sumas abonadas y el resarcimiento de los daños y perjuicios que invoca con fundamento en la cláusula penal. Explicó que con fecha 9 de mayo de 2011 adquirió mediante boleto una unidad a construir que integraba el emprendimiento llevado a cabo por la demandada, que abonó el precio pactado en los plazos respectivos y que, pese a ello, el inmueble nunca le fue entregado.

Por su parte, la sociedad demandada reconoció en la [contestación de la demanda](#) la celebración del contrato y los desenvolvos realizados por la demandante. Sin embargo, objetó diversos aspectos de las pretensiones de la actora y especialmente que los pagos hayan sido realizados en dólares estadounidenses, pues a su criterio deben ser considerados –y eventualmente restituidos– en moneda de curso legal.

Sobre esas premisas, la apelante solicitó el dictado de una medida cautelar consistente en la traba de un embargo preventivo por la suma de u\$s81.640 reclamada en la demanda. La jueza desestimó el pedido con fundamento en que no se encuentran acreditados los requisitos necesarios para su procedencia e hizo especial hincapié en que es un hecho controvertido la moneda de





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

pago en la que se realizaron los pagos previstos en el contrato. Esa decisión, como se anticipó, dio lugar al recurso de apelación de la demandante.

**III.** Es sabido que la finalidad del proceso cautelar consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia que debe recaer en un proceso y que 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 tribunal 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 Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que se presenta el *fumus boni iuris* –comprobación de apariencia o verosimilitud del derecho invocado por la actora– exigible a una decisión precautoria (Fallos: 314:711).

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

**IV.** Este tribunal parte de la premisa de que existe certeza acerca del negocio jurídico invocado como fundamento de la pretensión y una fuerte verosimilitud de que la actora habría cumplido con las prestaciones que tenía a su cargo. Ocurre que, por tratarse de un contrato bilateral, el artículo 209 inciso 3 del Código Procesal exige ambos requisitos y no solo la información sumaria acerca de la autoría de las firmas.

Asimismo, la defensa ensayada por la demandada en su contestación vinculada con la moneda en la que deben considerarse los pagos realizados a los fines de una eventual restitución es una cuestión que será abordada en la sentencia definitiva y de ninguna manera desbarata la conclusión expresada





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

en el párrafo anterior. Sobre este punto en particular, no puede perderse de vista que el precio cuya restitución se pretende y la cláusula penal fueron establecidos en dólares estadounidenses, de forma tal que –al solo efecto de valorar la procedencia de la medida cautelar– es insuficiente con argumentar que existieron pagos que se realizaron en moneda de curso legal, sobre todo cuando la demandada en ningún momento puso en tela de juicio que la demandante haya cumplido con las prestaciones a su cargo.

Luego, tal como lo resolviera este colegiado con anterioridad (conf. esta Sala, “*Sznajderhaus, Silvia c. Mizpe SA y otros s. cumplimiento de contrato*”, expte. n° 78469/2019 del [13 de julio de 2020](#)), no hay ninguna razón para limitar el campo de aplicación de la referida norma al reclamo por la obligación de hacer y con ello excluir a las sumas de dinero que se demandan en virtud de la cláusula penal. Por el contrario, el artículo citado solo menciona que el embargo procede cuando una persona humana o jurídica invoque su calidad de acreedor, funde su acción en un contrato bilateral y acredite sumariamente tanto las firmas como haber cumplido u ofrecer hacerlo, por lo que no existen motivos para acotarlo a la demanda por cumplimiento de contrato en sentido estricto. Un razonamiento semejante –además de imponer una limitación que la propia ley no contiene– supondría tanto como que los casos de resolución de contrato o aquellos en los que se persigue el cumplimiento del contrato y además el cobro de una cláusula penal queden al margen de esta tutela cautelar, lo que en definitiva se aparta del espíritu de la norma.

Adicionalmente, como lo recordara esta sala en el precedente antes aludido, cabe señalar que la solución propiciada ha sido aceptada por la doctrina (conf. Díaz de Guijarro, Enrique, “El embargo preventivo cuando se demandan los daños y perjuicios enervantes del incumplimiento de un contrato bilateral”, publicado en JA, t. 73, pág. 132) y la jurisprudencia (conf. esta Cámara, Sala J, “*Lauschus, Viviana Paola y otro c. Desarrolladora Gabol S.A. s. medidas precautorias*”, expte. n° 1905/2015 del 19 de marzo de





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

2015), por lo que, en definitiva, la cuestión queda sujeta a la concurrencia de los requisitos explicados en los párrafos que anteceden.

V. Así las cosas, tratándose de una resolución cuyas condiciones se encuentran expresamente pactadas en el contrato, cabe estarse a los términos de la cláusula décimo tercera, inciso a], apartado 2, en donde se previó que en caso de extinción por culpa de la parte vendedora el adquirente tiene derecho a “*la devolución de las sumas entregadas, con más un 30% en concepto de indemnización por daños y perjuicios*” (v. [páginas 29/30](#)). En síntesis, se trata del reintegro de lo abonado y una cláusula penal a modo de resarcimiento.

Por lo tanto, encontrándose reconocido que la actora abonó la suma de u\$s62.800 prevista en el contrato, y sin perjuicio del debate que persiste acerca de la moneda en la que fueron canceladas algunas de esas cuotas de cara a una hipotética restitución, resulta procedente el embargo preventivo por esa cantidad y la cláusula penal prevista entre las partes, todo lo cual arroja un total de u\$s 81.640.

En definitiva, los agravios prosperarán con el alcance señalado, será revocada la resolución apelada y admitido el embargo preventivo por la suma indicada con más la de u\$s20.000 que se presupuestan provisoriamente para intereses y costas. Por lo tanto, una vez devueltas las actuaciones, la jueza de primera instancia dispondrá el libramiento de los oficios de estilo, eximiéndose a la actora de la prestación de contracautela dado que cuenta con un beneficio de litigar sin gastos concedido el 11 de marzo de 2024 (art. 200, inc. 2, del Código Procesal).

Finalmente, las costas de alzada serán a cargo de la demandada (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Por todo lo dicho, **SE RESUELVE**: 1) Revocar la resolución del [5 de julio de 2024](#) y ordenar la traba de un embargo preventivo por la suma de u\$s81.640 con más la de u\$s20.000 que se presupuesta provisoriamente para intereses y costas en los términos indicados en la presente resolución siempre que el bien se





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

encuentre en cabeza de la demandada, a cuyo fin la jueza de primera instancia dispondrá el libramiento de los oficios de estilo; y  
2) Imponer las costas de alzada a la parte demandada.

La vocalía número 27 se encuentra vacante.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 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 Corte Suprema de Justicia de la Nación.

**PAOLA MARIANA GUIADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ**  
**JUECES DE CÁMARA**

