

Expediente: 3437/24-I1

Carátula: GUCHEA GONZALO JAVIER Y OTROS C/ PADILLA PABLO JOSE S/ CONTRATO ORDINARIO

Unidad Judicial: JUZGADO EN FERIA

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 11/01/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27341865234 - ABDELNUR, JUAN PABLO-ACTOR/A

27341865234 - MATURANA CALABRESE, MARIANO-ACTOR/A

27341865234 - PEREZ, ANA BELEN-ACTOR/A

90000000000 - PADILLA, PABLO JOSE-DEMANDADO/A

27341865234 - RACEDO NOLI, LARA MARIA-ACTOR/A

27341865234 - BRITOS, LUIS GONZALO-ACTOR/A

27341865234 - FERRER, MARIA DEL ROSARIO-ACTOR/A

27341865234 - DARVICH, DIEGO EDUARDO-ACTOR/A

27341865234 - SALAS, AGUSTIN JOSE-ACTOR/A

27341865234 - NUÑEZ, GUILLERMO JOSE-ACTOR/A

27341865234 - GARCIA, CARLOS PATRICIO-ACTOR/A

27341865234 - AVELLANEDA, LUCILA MARIA-ACTOR/A

27341865234 - CASTELBIANCHI, ALEJANDRO-ACTOR/A

27341865234 - MACIAS, MARTA ELENA-ACTOR/A

27341865234 - MARTINEZ FONT, AGUSTIN-ACTOR/A

27341865234 - VENTURINI, SEBASTIAN-ACTOR/A

27341865234 - MACIAS, SILVANA-ACTOR/A

27341865234 - BOLLEA GALARTTI, AGUSTIN-ACTOR/A

27341865234 - TELLO FONTS, CRISTINA-ACTOR/A

27341865234 - GIACOSA, MARIA JOSEFINA-ACTOR/A

27341865234 - GUCHEA, GONZALO JAVIER-ACTOR/A

27341865234 - GAUFFIN, MARIA SOLEDAD-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en FERIA

ACTUACIONES N°: 3437/24-I1



H102415340181

JUICIO: “GUCHEA GONZALO JAVIER Y OTROS c/ PADILLA PABLO JOSE s/ CONTRATO ORDINARIO - Expte. n° 3437/24-I1”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN,10 de enero de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

CONSIDERANDO:

1) Que en fecha 11/12/2024 se presenta la letrada Maria Constanza Peinado, en el carácter de apoderada de los actores, y solicita medida cautelar de embargo preventivo por el monto de U\$S U\$S 532.432,45 (dólares estadounidenses quinientos treinta y dos mil cuatrocientos treinta y dos con 45/100) con más \$ 24.703.000 (pesos veinticuatro millones setecientos tres mil), más lo que se presupueste para responder por actualización, intereses y costas, sobre los bienes inmuebles ubicados en Salta identificados con las matrículas: Matrícula 17.668, Matrícula 17.692, Matrícula 17690, Matrícula 17.694, Matrícula 17.907; más los inmuebles ubicados en Tucumán identificados como: B-7761 (100%), padrón 297204, A-9552 (50%), padrón 173867, B-2208 (100%), padrón

97741, F-16317 (50%), padrón 631368, T-58979 (100%), padrón 876626, cuya titularidad acredita que pertenecen al demandado Sr. Pablo José Padilla CUIT 20-12148865-6. A tales efectos, acompaña informe de dominio de cada propiedad con más un informe de la Dirección General de Rentas.

2) Funda su pretensión sobre la base de una acción de cumplimiento de contrato en la cual, se persigue que la parte demandada de cumplimiento con las obligaciones asumidas de finalización (cláusula octava), entrega (cláusula decima segunda) y escrituración del barrio y los lotes comprados, como así también la de liberar las hipotecas (cláusula sexta), obligaciones a cargo del demandado Padilla en los contratos de compraventa con cada uno de los actores. Manifiesta que conforme surge de la demanda y de la prueba documental aportada, el demandado se obligó a finalizar las obras de infraestructuras “en el plazo de 36 meses contados a partir del 01 de septiembre de 2020”, es decir, para el 01/09/2020, y que ello no sucedió. Asimismo señala que el demandado debía entregar la posesión a los seis meses de ese plazo, lo que tampoco sucedió.

3) Indica que el peligro en la demora surge de la situación del demandado, quien se encontraría informado en la central de deudores del BCRA en situación 4 y 5 (con riesgo de insolvencia o irrecuperable) en la mayoría de las entidades financieras con las que opera; y que se encuentra en situación 5 para el Banco de la Nación, que es el hipotecante en el inmueble donde se encuentran los terrenos vendidos por el Sr. Padilla a cada uno de los actores.

4) Ofrece la siguiente prueba: 1) Los boletos de compraventa de todos los actores, con las correspondientes constancias de pago, 2) Informe del registro inmobiliario de la propiedad correspondiente a Alto Verde IV,. 3) Informe del registro inmobiliario de las propiedades sobre las que se solicita embargo., 4) Boletas de rentas de donde surge la valuación fiscal de cada propiedad, 5) Cartas documentos, 6) Capturas de pantalla de los expedientes que tramitan en la justicia federal y que son de acceso público, 7) Tasación de los inmuebles de Alto Verde I, II, III, 8) Informes de dominio y boleta de la DGR.

5) En fecha 20/12/2024 se agrega la documentación acompañada y pasa a despacho para resolver la medida cautelar solicitada. Conforme decreto del 30/12/2024 pasen los presentes autos al Juzgado Civil de Feria para su conocimiento y resolución.

6) Medida Cautelar: Ante la solicitud de la incidentista, debo decir que la habilitación de feria es una medida sumamente excepcional que requiere la concurrencia de una urgencia calificada, que no admita el diferimiento de la cuestión para su tratamiento por los jueces naturales de la causa, una vez concluido el receso. En la presente cuestión No se advierte que el peticionante haya acreditado condiciones especiales que justifiquen la apertura de feria; los perjuicios invocados por la parte actora no revisten los rasgos urgencia que justifiquen el abordaje excepcional de la cuestión por el Tribunal de feria (que no es el tribunal natural que entiende en la causa).

Para la procedencia de la misma, se requiere que se encuentren cumplimentados los requisitos de toda medida cautelar, estos son, los establecidos en el art. 279 CPCC, pero con la diferencia de que los mismos deberán ser apreciados con un criterio restrictivo, atento la gravosidad de este tipo de medidas debe revestir para ser tratados durante la feria judicial.

La cuestión planteada reviste cierta complejidad, que debe ser analizada por el juez natural, con los elementos obrantes en la causa principal, como cualquier otro proceso ordinario de cumplimiento de contrato, debe sustanciarse y resolverse ante el Juez natural de la causa. Sólo excepcional y restrictivamente, en casos de urgencia calificada y debidamente justificada, puede admitirse la habilitación de la feria judicial, medida que supone el apartamiento de las reglas generales sobre el cómputo de los términos procesales, ampliación de competencias y modificación de la constitución de los órganos jurisdiccionales; excepción que -en este caso no se encuentra justificada.

No advierto que el despacho de la medida cautelar peticionada tienda a asegurar la eficacia de una hipotética sentencia favorable a los intereses de la actora; y ante dicha circunstancia, júzgase que tal proceder aparece incongruente, circunstancia que sella la suerte adversa del planteo. Es que, de decidirse de otro modo, el instituto precautorio adquiriría un carácter autónomo impropio de su mencionada naturaleza accesorio (conf. CNCom., Sala B, 23.10.2008, “Carreras, J.” y 25.3.2009, “Cintapack S.R.L.”, ya citados).

Por último, aún analizando los requisitos para la procedencia de la medida cautelar, tampoco advierto que exista el riesgo de un daño irreparable. En efecto, cabe destacar que los argumentos esgrimidos por la actora, resultan insuficientes para acreditar el peligro en la demora -siendo este, un requisito sustancial para la procedencia de la medida-, toda vez que no se invoca ninguna circunstancia grave o excepcional que determine que la demandada vaya a disponer de manera inmediata de los inmuebles que le pertenecen.

7) En torno a requerimientos de habilitación de feria, la jurisprudencia ha señalado que “Debe tenerse presente que es principio reiterado y uniforme en materia jurisprudencial que la habilitación de la feria judicial es de carácter excepcional y restrictiva, por cuanto exige que la demora en actuar no solamente cause perjuicio a quien solicita la habilitación de la misma en caso de urgencia, sino que frustre, amenace o restrinja un derecho de la parte. En este sentido se ha sostenido que la vía del amparo no significa en forma automática la habilitación de los días inhábiles de la feria judicial, debiéndose contemplar para su otorgamiento, las razones invocadas, y por sobre todo, el derecho cuya protección se persigue”. (Cámara de Feria - Civil, del Trabajo, Cont. Adm., Doc. y Loc. y Flia. y Suc., Sentencia N° 1515 del 23/07/2010, “Bulacio Ramón vs. A.T.S.A. s/ amparo”).

También ha precisado la jurisprudencia de nuestros Tribunales que: “...las razones de urgencia que determinan la habilitación del feriado judicial son aquellas que entrañan para los litigantes un riesgo cierto e inminente de ver irremediablemente frustrados sus derechos para cuya tutela se requiere la protección jurisdiccional...” (C.S.J.T., sentencia N° 533/2003).

La invocada urgencia en abordar la cuestión en orden al eventual afectación del derecho de propiedad de los actores en razón del perjuicio económico que le significaría la situación económica del demandado, debe ser analizada por el juez natural de la causa, razón por la cual considero que el caso no encuadra en los conceptos que la doctrina y la jurisprudencia han elaborado de acuerdo al artículo 149 del CPCyC y el artículo 162 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, por lo NO corresponde hacer lugar a la medida solicitada durante el periodo que abarque la feria judicial.

8) En el mérito, no estando acreditadas ni justificadas argumentalmente las circunstancias de urgencia o riesgo inminente, trascendencia e impostergabilidad, así lo requieran y justifiquen la habilitación de la feria, corresponde el rechazo del pedido formulado. Insisto en que no estamos frente a un perjuicio que, de prosperar la pretensión, no pueda ser adecuadamente reparado en la sentencia.

9) Atento a que el planteo se resolvió sin que el mismo fuera sustanciado -habida cuenta la particularidad de este tipo de medidas, que se tramitan inaudita parte-, considero que corresponde eximir a las partes de las costas procesales (art. 61 inc. 1 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR la medida cautelar solicitada por la actora, en virtud de las consideraciones expuestas.

II. COSTAS, conforme se considera.

HÁGASE SABER.- 3437/24-I1 GVDLMGS

PEDRO ESTEBAN YANE MANA
JUEZ DE FERIA

Actuación firmada en fecha 10/01/2025

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.