



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA M

5470/2025

MAZZEO, CLAUDIO FABIAN Y OTRO c/ FINCAS DE SAN VICENTE  
ALL SPORTS SA Y OTROS s/DAÑOS Y PERJUICIOS

Buenos Aires, 12 de mayo de 2025.

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

1º) La parte actora apeló en forma subsidiaria la decisión del 15 de abril de 2025, mantenida por resolución del 6 de mayo del mismo año, que rechazó la medida cautelar innovativa pedida, consistente en la suspensión de una sanción que la administración del barrio le habría impuesto.

2º) La medida innovativa es aquella cautela excepcional que tiende a alterar el estado de hecho o de derecho existente antes de la petición de su dictado. Se traduce en la injerencia del juez en la esfera de libertad de los justiciables a través de la orden de que cese una actividad contraria a derecho o de que se retrotraigan las resultas consumadas de una actividad de igual tenor. A diferencia de otro tipo de aseguramientos, sin que medie sentencia firme, ordena que alguien haga o deje de hacer algo en sentido contrario al representado por la situación existente<sup>[1]</sup>.

En cuanto a los presupuestos de su procedencia, a más de los tradicionales -verosimilitud del derecho, peligro en la demora y contracautela- se agrega el de la irreparabilidad del perjuicio<sup>[2]</sup>.

Mucho se ha evolucionado en punto a los recaudos exigibles para su despacho y hoy, prudentemente, se requiere no solo la prestación de contracautela idónea, sino también una fortísima verosimilitud del derecho debatido, que el derecho a desplazar sea fácilmente reversible, la exigencia de una seria demostración de la "urgencia" invocada y la necesaria sustanciación del pedido mediante la audiencia del destinatario del pedido de tutela anticipada<sup>[3]</sup>.

En este caso, además de reclamar los daños y perjuicios que le habría generado la modificación del proyecto original del emprendimiento, la parte actora señaló que por la injusta distribución de los gastos comunes entre los distintos sectores del barrio (el sector 3 donde viven sería el más perjudicado), decidieron acudir a la facultad prevista por el artículo 1031 del CCCN y suspender parcialmente el pago de las expensas (ver especialmente página 6 de la demanda).



Ello habría motivado que la administración del barrio suspendiera la aplicación digital de autorización de ingresos de las visitas, por lo que cada vez que reciben un visitante deben acercarse a la portería para que puedan acceder junto a los titulares.

En dicho contexto, no podría despacharse tal solicitud, sin escuchar a la contraparte quien, según se admite, habría efectuado las medidas coercitivas a los efectos de lograr el cobro a los deudores de gastos comunes y en pos del resguardo de la vida comunitaria<sup>[4]</sup>.

Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE: I.** Confirmar la decisión del 15 de abril de 2025. **II.** Con costas en la Alzada en el orden causado por no haber mediado contradictorio (arts.68 y 69 del Código Procesal).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se deja constancia de que la Vocalía n° 37 se encuentra vacante.

MARÍA ISABEL BENAVENTE      GUILLERMO D. GONZÁLEZ ZURRO

<sup>[1]</sup> esta Sala, “Fasseri, Ricardo César c/ Federación Cinológica Argentina s/Amparo”, del 14/10/2022.

<sup>[2]</sup> de Lázari Eduardo N., “Medidas Cautelares”, ed. Librería Editora Platense, t° 1 pág. 581, doctrina citada en notas 14 y 15; Gozaíni, Osvaldo A., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Anotado”, ed. La Ley, t. I, pág.564). En igual sentido, CNCiv., Sala E, expte. 7777/2021, del 5/3/2021. Y esta Sala en numerosos precedentes.

<sup>[3]</sup> Peyrano, Jorge W., “El dictado de decisiones judiciales anticipadas. El factor ‘evidencia’”, en LA LEY, 2011-B, 773.

<sup>[4]</sup> Conf. esta Sala, “Capello, Alberto Oscar c/ Pereirairaola S.A. y otro s/ medidas precautorias”, del 22/03/2024.

