

Desalojo Por Falta De Pago Art 684 Bis Del Cpccn

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por falta de pago. Art. 684 bis del CPCCN En el marco de un juicio de desalojo, se confirma la resolución que rechazó el planteo de inconstitucionalidad formulado por el demandado respecto del art. 684 bis del Código Procesal. Buenos Aires, 17 de octubre de 2016. Y VISTOS: CONSIDERANDO: I.- Contra la resolución de fs.128/129, que rechazó el planteo de inconstitucionalidad formulado por el demandado respecto del art. 684 bis del Código Procesal, alza sus quejas el apelante. El recurso fue fundado con el escrito de fs.133/135 y el traslado conferido a f.136 contestado a fs. 137/138. El Sr. Fiscal de Cámara se expidió a fs.144/145. III. Es sabido que no corresponde a la jurisdicción expedirse sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una norma en tanto no exista un caso concreto que requiera de ese análisis. De lo contrario se incurriría en una declaración abstracta, carente de efectos prácticos. En el caso, el magistrado de la instancia de grado aun no se expidió sobre el pedido de lanzamiento formulado por el accionante esgrimiendo como fundamento la normativa que se impugna. Empero, a tenor de la resolución cuestionada y ante la elevación de los autos a la Sala a raíz del recurso de apelación articulado por el propio demandado, no se encuentra obstáculo a que se expida una resolución en el sentido que se propone. Ello con la salvedad de que no importa adelantar opinión sobre la procedencia o improcedencia de la medida cautelar concreta que el magistrado aún no ha dispuesto. La Sala ha sostenido reiteradamente que es criterio pretoriano que tiene arraigo en la jurisprudencia de los Tribunales el que pregona que la declaración de inconstitucionalidad de una norma es de tal gravedad que debe ser considerada como ?última ratio? del orden jurídico y como una atribución que sólo debe utilizarse cuando la repugnancia con la cláusula constitucional sea manifiesta y la incompatibilidad inconciliable (conf. esta Sala R 366.411, del 27/2/2003; CNCiv. Sala ?E?, R 250.997 del 12/8/1998; íd. C.S.J.N., en L.L. 1981-A, pág. 94, entre muchos otros fallos). Por ello, el planteo tendiente a obtener tal pronunciamiento debe contener un sólido desarrollo argumental y contar con fundamentos suficientes como para que pueda ser atendido (CS ED-104-215; ís. Sala ?G?, del 20/3/2003, en diario La Ley, del 29/10/2003, entre otros). En el caso, en sentido concordante con el criterio expresado por el Sr. Fiscal de Cámara en el dictamen de fs.144/145, habrá de desestimarse la articulación en examen pues con los argumentos vertidos a fs.133/135 no se cumplen acabadamente los recaudos mencionados. Los derechos y garantías individuales consagrados por la Constitución Nacional no son absolutos y su ejercicio está sometido a las leyes que los reglamentan, y en ese entendimiento, nuestro más Alto Tribunal ha sostenido que ?no debe olvidarse que la C.N. no consagra derechos absolutos y todos los derechos constitucionales se gozan conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio, las que, si son razonables, no admiten impugnación constitucional (Conf. CS, noviembre 24-992, L.L., 1993-D-141). El art. 684bis del Código Procesal refiriéndose al desalojo por falta de pago establece para el locador la misma facultad que tiene actualmente contra el intruso para obtener la desocupación inmediata del inmueble. En estos casos previa caución real (del mismo modo que prevé el art. 680bis del, mismo ordenamiento para los intrusos) y si el derecho invocado fuere verosímil, el actor también podrá obtener la inmediata desocupación del inmueble. No se advierte que en el caso la norma afecte el derecho de defensa del recurrente, toda vez que dicho extremo se configura únicamente cuando se advierte en forma manifiesta, notoria, patente, evidente y clara que las formas procesales no se adecuan a su propia finalidad, permitiendo el ejercicio antifuncional de los derechos. La medida de desocupación inmediata que el juez puede disponer, a pedido de la parte interesada, previo análisis de las circunstancias obrantes en el expediente, reviste carácter de cautelar, dado que tiene como objeto el aseguramiento de la sentencia de condena de desalojo que se pudiere dictar. Y tiene la particularidad de que también es provisionalmente innovativa desde que se produce un desplazamiento de la tenencia del inmueble que estaba en manos del demandado hacia las del actor, cuyo derecho se consolidará, según fuere el resultado de la sentencia (conf. Kenny Héctor Eduardo, ?Desocupación inmediata del inmueble en el desalojo-ley 24.588, en ED-198-609) . De ello se infiere que el otorgamiento de la medida no es automático sino que requiere el cumplimiento de recaudos que necesariamente se someten a la consideración del órgano jurisdiccional (conf. esta Sala R 379.140, del 23/12/2003; íd CNCiv. Sala ?G?, R 385.214 del 12/2/04). Como corolario de lo expuesto, habrá de confirmarse la resolución en cuanto desestimó el pedido de inconstitucionalidad articulado por el demandado. Costas dealzada al apelante (art. 68 y 69 del CPCC). Por ello, SE RESUELVE: confirmar la resolución de fs.128/129. Con costas. Regístrese, protocolícese, publíquese y devuélvanse encomendándose en la instancia de grado la notificación de la presente. Fecha de firma: 17/10/2016 Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CÁMARA 011582E