

Desalojo Por Falta De Pago Lanzamiento Anticipado Art 680 Bis Y 684 Bis Del Código Procesal

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por falta de pago. Lanzamiento anticipado. Art. 680 bis y 684 bis del Código Procesal En el marco de un juicio de desalojo por falta de pago, se confirma la resolución que dispone la desocupación inmediata del inmueble objeto de litigio. Buenos Aires, 18 de marzo de 2016.- Y Vistos. Considerando: La resolución de fojas 77/7 vuelta en virtud de la cual se dispuso la desocupación inmediata del inmueble -objeto del litigio- en los términos de los artículos 680 bis 684 bis del Código Procesal, es ajustada a derecho, razón por la cual será confirmada. Conforme reza el artículo 684 bis del Código Procesal, se podrá obtener la desocupación inmediata, de acuerdo al procedimiento del artículo 680 bis, en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuera la falta de pago o vencimiento del contrato. Al respecto, se ha dicho que la aplicación de la cautelar prevista en el artículo 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial, debe ser restrictiva dado que el lanzamiento anticipado debe ser ordenado con suma prudencia, teniendo en cuenta los daños irreparables que se podrían producir de verificarse un lanzamiento en un proceso después rechazado, aún cuando se haya fijado una caución real (Cfr. CNCiv., Sala J, in re ?Rossi Ricardo Rodrigo c/Peña Claudia Beatriz s/Desalojo?, del 11-04-03). Sobre el particular, se ha sostenido que resulta imprescindible que la verosimilitud del derecho -apreciación provisoria del derecho de quien reclama-, debe ser juzgada contemplando la cualidad de los sujetos involucrados a tenor de las postulaciones esgrimidas a lo largo de la causa (Cfr. CNCiv. Sala I, ?Diaz Armando Luis B. c/Perez Marylin y otro s/Desalojo por falta de pago?, del 26-02-04). Es materia aceptada en la especie, entender que para la procedencia de la desocupación inmediata de un inmueble en los términos de los artículos 684 y concs. del Código Procesal resulte menester acreditar la verosimilitud del derecho invocado que consiste en demostrar ?prima facie?y en consonancia con las circunstancias de la causa su condición de locador, sin que ello implique -en modo alguno- emitir opinión sobre el fondo del asunto - conf. CNCiv., Sala H, 09.05.2014, ar/jur/21932/2014. Idem, Sala M, 06.06.2014, ar/jur/30401/2014- y que -en el caso que nos ocupa- adquiere mayor preponderancia o relevancia a poco que se avizore que el accionado -más allá de sus personales disquisiciones- no hubo seriamente delimitado o señalado su condición, situación o calidad de ocupante del inmueble de marras, ni tampoco aportado pruebas plausibles o conducentes que permitan acreditar aquella singular y frágil posición. De ahí entonces que no resulte vulnerado o cercenado el derecho de defensa en juicio del demandado, pues los eventuales trastornos que le pudiera provocar el desalojo anticipado no son sino una consecuencia de la precariedad de la tenencia de un bien ajeno y que -a todo evento- su plazo está sujeto, en cualquier momento, a que se le requiera la devolución (arts. 1622 y concs. del Cód. Civil) -conf. CNCiv., Sala K, 05.08.2005, LL 2007-A-571, entre muchos otros. En esta inteligencia y compartiendo el criterio que se sostuvo en la instancia de grado, este tribunal entiende que concurren en el caso los presupuestos necesarios para admitir la desocupación inmediata del inmueble. En definitiva, siendo que la verosimilitud requerida debe ser entendida como la probabilidad de que exista, y no como una incontrastable realidad (lo que se evaluará en la etapa procesal oportuna) la resolución recurrida habrá de mantenerse. Vale decir, el derecho invocado es -a nuestro entender- verosímil, a los efectos de hacer viable la petición sujeta a análisis, razón por la cual se rechazan las quejas sometidas a estudio -las que apenas reúnen los requisitos exigidos por la norma del artículo 265 del Código Procesal- y se confirma la resolución apelada. Por lo expuesto, SE RESUELVE: rechazar los agravios sometidos a estudio y confirmar -como consecuencia de ello- el decisorio de grado en todo cuanto ha sido materia de apelación. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. La doctora Patricia Barbieri no interviene por hallarse en uso de licencia. Osvaldo Onofre Álvarez Ana María Brilla de Serrat 009590E