

Desalojo Entrega Anticipada Del Inmueble Verosimilitud Del Derecho Legitimacion Para Obrar Desahucio

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Entrega anticipada del inmueble. Verosimilitud del derecho. Legitimación para obrar. Desahucio

Se confirma la sentencia que rechazó el lanzamiento del inmueble peticionado, ya que el examen de la cuestión cautelar propuesta debía ser -con vistas a las graves consecuencias que en los hechos importa el desahucio- riguroso, y solo debía admitirse cuando exista una fuerte presunción de que el derecho invocado en la demanda existe.

Buenos Aires, diciembre 6 de 2017.- AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO: En el estudio de la cuestión planteada no puede perderse de vista que el lanzamiento pretendido por la parte actora y rechazado por la a quo en la apelada resolución de fs. 193 reviste naturaleza cautelar (cfr. esta Sala, 26 de septiembre de 2002, ?Edificadora Pinsur S.A. c. Velade, Néstor R.?, publicado en Doctrina Judicial, T° 2002-3, pág. 646; CNCiv., Sala C, 22 de junio de 1999, ?Capusotto, Carlos Omar y otros c. Cusani, Adrián Patricio?, publicado en La Ley On-line), lo que implica que para su admisión deben reunirse los requisitos generales exigibles para el dictado de este tipo de medidas. Y así, ha señalado este tribunal que la verosimilitud del derecho que exige el artículo 680 bis del Código Procesal, en virtud de la re-misión que dispone el artículo 684 bis de ese ordenamiento, consiste en la posibilidad de que el derecho invocado por los demandantes e-xista a la luz de los elementos aportados a la causa y no como una incontrastable realidad (cfr. expte. n° 66.836/02 caratulado ?Sanchez, Alfredo c. Gon-zalez, Alejandra s/ Art. 250 del Código Procesal - In-cidente civil? del 3 de octubre de 2002). Ello es lo que permite que el juzgador se expida sin necesidad de efectuar un estudio acabado de las distintas circunstancias que rodean la relación jurídica. De lo con-trario, si estuviese obligado a extenderse en consideraciones al res-pecto, 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. De ahí que deba considerarse suficientemente acreditado este recaudo cuando se comprueba la legitimación para obrar de los demandantes como titulares de la relación sustancial -locadores-pro-pietarios- y cuando se ha configurado con algún grado de apariencia la causal que se invoca, es decir -en el caso- el vencimiento de contrato (cfr. Kenny Héctor Eduardo, ?Desocupación inmediata del inmueble en el desalojo?, publicado en El Derecho, T° 198, pág. 608; Kielma-novich, Jorge L., ?La entrega anticipada del bien en el juicio de desa-lojo?, publicado en La Ley, T° 2002-D, pág. 1228, especialmente nota 4). Por cierto que en este análisis no pueden ignorarse los términos de la defensa opuesta por los demandados, pues la medida cuya re-visión se propone en los agravios conlleva a una innovación en la relación de poder con respecto al inmueble que es susceptible de a-fectar los derechos del esta parte. Es por ello que el examen de la cuestión cautelar propuesta debe ser -en vistas a las graves conse-cuencias que en los hechos importa el desahucio- riguroso y solo deba admitirse cuando exista una fuerte presunción de que el derecho in-vocado en la demanda existe. En estos términos, teniendo en cuenta las defensas opuestas en el escrito de fs. 47/53 y las demás manifestaciones allí volcadas por quien dijo ser poseedor del inmueble objeto de autos, como así tam-bién lo puntualizado por esta sala en su anterior intervención de fs. 162/164, en especial en el apartado III de fs. 163 y vta., considera este colegiado que en el caso no se encuentran reunidos los recaudos que justifican la admisión de la entrega anticipada en cuestión. Solo cabe agregar que es inexacto afirmar que en la resolución dictada a fs. 205/206 la magistrada de grado tuvo por ?subsana la legitimación para obrar del actor? (sic, fs. 266), dado que en dicha o-portunidad únicamente se abordó la cuestión relativa a la personería invocada por el pretenso representante de esta parte; y en cuanto a lo demás que se dice en punto al peligro en la demora, que tal recaudo -esencial para la procedencia de una medida cautelar y que se refiere a la posibilidad de que el derecho invocado y reclamado resulte frus-trado por las contingencias procesales del juicio- no debe ser apre-ciado en forma aislada sino en relación al grado de acreditación del restante presupuesto referido precedentemente, de manera que a ma-yor verosimilitud del derecho, menor será la exigencia de este otro presupuesto, y viceversa. Es por ello que se desestimaré la pretensión recursoria ensayada y confirmará la decisión que fue su objeto. En consecuencia y por lo hasta aquí apuntado, SE RESUELVE: Desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 207 y confirmar lo resuelto a fs. 193. Regístrese, notifíquese y devuélvase. Se deja constancia de que la Vocalía n° 26 se encuentra vacante. Se hace constar asimismo que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 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 C.S.J.N. Fdo.: Dras. Castro-Guisado. Es copia de fs.275/6. Cor relaciones Pietrocola Angel Javier c/Catalán José Santos y otro/a s/desalojo - Cám. Civ. y Com. Azul - Sala II - 21/06/2017 023136E