

Desalojo Por Falta De Pago Desocupacion Inmediata Art 684 Bis Del Cpccn

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, junio de 2017. AUTOS Y VISTOS; Y

CONSIDERANDO: I. Contra la resolución dictada a fs. 52, que dispuso el lanzamiento cautelar de la demandada y demás subinquilinos y/ u ocupantes, la Sra. Camacho interpuso recurso de apelación y fundó a fs. 55/56, luego extemporáneamente ampliado a fs. 63vta./65, el que fue contestado por la actora a fs. 59/60. II. El artículo 684 bis del Código Procesal (texto incorporado por la ley 25.488) y su remisión al artículo 680 bis (texto según ley 24.454), exigen -como presupuesto necesario e inexcusable para obtener la ?desocupación inmediata? del inmueble- el cumplimiento del requisito de la verosimilitud del derecho como nota común con el instituto de las ?medidas cautelares? (conf. Enrique Luis Abbati, Ival Rocca (h) y Osvaldo Héctor Allende, Reformas al juicio de desalojo, en E.D. ejemplar del 2402, pág. 3). Desde esta óptica, es dable recordar que en el análisis de cualquier medida cautelar es menester partir de la base de que la precautoria a dictarse debe significar un anticipo asegurativo de la garantía jurisdiccional, para impedir que el derecho cuyo reconocimiento se pretende obtener a través del proceso pierda su virtualidad o eficacia durante el lapso que transcurre entre su iniciación y el pronunciamiento de la sentencia definitiva (conf. C.N.Civ., esta Sala, R. 33.563 del 27/10/87; R. 76.753 del 24/10/90; íd. R. 597.745 del 4/4/12, entre muchos otros). De allí que, dadas las características del procedimiento cautelar, no puede pretenderse un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en el principal, sino sólo uno periférico o superficial, encaminado a obtener un pronunciamiento de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido. Sentado lo anterior, la accionada controvierte que el Sr. Juez de grado tuviera por acreditado el mentado recaudo, en atención a los depósitos efectuados en el juicio sobre ejecución de alquileres -que en copia acompaña- y las supuestas negativas de la actora a entregar recibos. Sin embargo, tales cuestionamientos parecerían diluirse a poco que se repare que el desalojo se funda en la causal de falta de pago de los períodos comprendidos a partir de noviembre de 2016 y los depósitos efectuados datarían de abril de este año, por lo que dicha circunstancia permite tener por acreditada prima facie la verosimilitud del derecho invocado. Por otro lado, si bien la emplazada sostiene que la decisión adoptada ocasionará un perjuicio irreparable, cabe recordar que dado el carácter cautelar de la medida, de rechazarse la demanda se procederá a la inmediata restitución del inmueble y la locataria contará con la posibilidad de recamar los eventuales daños producidos, para lo cual se ha fijado una caución real en la instancia de grado, instrumentada mediante la traba de un embargo preventivo sobre el inmueble objeto de autos, que deberá efectivizarse con anterioridad al desalojo. III. En cuanto al escueto cuestionamiento ensayado contra el monto de la caución, cabe recordar que la garantía exigida por el citado art. 684bis del Código Procesal, tiene por fin cubrir los eventuales daños y perjuicios que se puedan irrogar por la desocupación anticipada (conf. CNCiv., esta Sala, R. 593.969 del 7/2/12). Sin embargo, si se valora el grado de verosimilitud del derecho invocado y la íntima relación que existe con este recaudo a los fines de graduar la entidad económica de la caución, debe concluirse que la suma fijada en la instancia de grado (\$ 10.000) resulta razonable. Por tales consideraciones, SE RESUELVE: Confirmar la resolución de fs. 52, con costas dealzada a la apelante vencida. Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 -del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta.

HUGO MOLTENI SEBASTIAN PICASSO

RICARDO LI ROSI

018543E