Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Sun Sep 13 13:42:41 2026 / +0000 GMT

Desalojo Por Falta De Pago Planteo De Inconstitucionalidad De Los Arts 684 Bis Y 685 Del Codigo Procesal

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por falta de pago. Planteo de inconstitucionalidad de los arts. 684 bis y 685 del Código Procesal

En el marco de un juicio de desalojo por falta de pago, se confirma la resolución mediante la cual el juez de grado desestimó el planteo de inconstitucionalidad de los arts. 684 bis y 685 del Código Procesal. Buenos Aires, 24 febrero de 2017.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- La demandada recurre la decisión de fs. 115/116, mediante la cual el juez de grado desestimó el planteo de inconstitucionalidad de los arts. 684bis y 685 del Código Procesal. El recurso se encuentra sostenido con el memorial de fs. 124/128 que fue respondido a fs. 131/132; y la cuestión se integra con el dictamen de fs. 143/144. II.- Como bien lo pone de manifiesto el fiscal de cámara, la impugnación planteada por la emplazada respecto del art. 684 bis del código ritual fue innecesariamente resuelta por el juzgado, pues la pretendiente no había solicitado hasta el momento la aplicación al caso de la solución legal que es facultativa para su parte. Para evitar la consideración de cuestiones abstractas, como en la especie, sería más apropiado incluso analizar planteos de este tipo en el mismo acto de valorar la eventual verosimilitud del derecho reclamado y con ello, la procedencia de la desocupación anticipada; no mediante decisiones sucesivas que no lo exige la materia y no se compadece con la celeridad que debe imperar en procesos de esta naturaleza. Otro tanto ocurre con relación a la objeción presentada frente a la limitación probatoria impuesta por la ley en determinados supuestos (art. 685 cit.), que habría resultado más conveniente decidir al momento en que el juez analizara la pertinencia y alcances de las pruebas propuestas por las partes, de acuerdo con los hechos controvertidos y luego de contar con decisión en torno a la acumulación de procesos solicitada por el demandado respecto del juicio por fijación de valor locativo promovido por su parte, que era cuestión previa a resolver en esta primera etapa del trámite y nada impedía decidir, por los menos, al mismo tiempo de la resolución que viene apelada. Con todo y a fin de evitar el replanteo de la cuestión en lo sucesivo, con la consiguiente dilación del proceso que tramita además por las normas del procedimiento sumarísimo (fs. 44/45), la sala analizará igualmente la materia que hace al fondo de la apelación. III.- Es sabido que la declaración de inconstitucionalidad de un precepto de jerarquía legal constituye la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un tribunal de justicia y configura un acto de suma gravedad institucional que debe ser considerado como "última ratio" del orden jurídico (CSJN Fallos 315:923). Se trata de una atribución que sólo debe utilizarse cuando la repugnancia con la cláusula constitucional sea manifiesta y la incompatibilidad inconciliable (CSJN Fallos 316:2624), en tanto no exista otro modo de salvaguardar algún derecho o garantía amparado por la Ley Fundamental si no es a costa de remover el obstáculo que representan normas de menor jerarquía (CSJN Fallos 312:2315). Para ello el interesado en la declaración de inconstitucionalidad debe demostrar claramente de qué manera ésta contraría la Constitución Nacional, causándole de ese modo gravamen y debe probar, además, que ello ocurre en el caso concreto (C.S.J.N. Fallos 310:211; 314:495). Estos extremos no pueden considerarse satisfechos cuando -como ocurre en el presente- la genérica argumentación efectuada por la recurrente sin otro sustento que meros postulados dogmáticos animados por propia voluntad, no reúne los requisitos mínimos exigibles en estos casos (CSJN., V.61, "Videla Cuello, Marcelo s/suc. c/La Rioja Pcia. de s/daños y perjuicios", sentencia del 27 de noviembre de 1990). La mencionada falencia sería suficiente para desestimar la pretensión recursiva, pues no cumple con los aludidos recaudos y se advierte que el sustento del planteo de la demandada deviene meramente hipotético y eventual. IV.- No obstante y al margen de que la apuntada insuficiencia de los agravios resulta mas patente en lo que se refiere a la impugnación del art. 684 bis del código ritual, no se aprecia que la norma impugnada sea susceptible de afectar el debido proceso, ni que resulte irrazonable o violatoria de la garantía constitucional de la defensa en juicio. Esta -como todos los derechos individuales reconocidos- está sujeta a las leyes que reglamentan su ejercicio (art. 14 C.N.), y sólo sería observable cuando los medios que dicha reglamentación arbitra no se adecuan a los fines cuya realización procuran o cuando consagran una manifiesta iniquidad, ya que el principio de razonabilidad debe cuidar especialmente que las normas legales mantengan coherencia con las reglas constitucionales durante el lapso que dure su vigencia en el tiempo, de suerte que su aplicación concreta no resulte contradictoria con lo establecido en la Ley Fundamental (CSJN., Fallos 307: 906; Fallos: 243:504; 243: 470; 299:428; 310:2845; 311:394; 312:435; 314: 1723; 315:142 y 2804; 319:2151 y 2215; 323: 1084 y 1978; 324: 1070; esta Sala r. 363.652, del 10-12-02 entre otros). Conforme ha sostenido este tribunal y lo recordó el juez de grado, es evidente que en el intento de simplificar y agilizar el trámite de los juicios de desalojo el legislador ha buscado equilibrar el derecho de ambas partes del proceso. Por un lado, la desocupación inmediata no funciona automáticamente a pedido del locador sino que tanto en el supuesto del art. 680 bis como en el del 684 bis citado del Código Procesal, es menester que el peticionario demuestre la

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Sun Sep 13 13:42:41 2026 / +0000 GMT

verosimilitud del derecho invocado y otorgue previamente caución real por los eventuales daños y perjuicios que pudiere irrogar la medida. Además, para el caso que ocultare hechos o documentos, la norma referida en segundo término prevé una multa en favor de la contraparte. Por tanto, si luego de trabada la litis, una prudente apreciación de las constancias agregadas a la causa revela que existe suficiente verosimilitud y presta el interesado garantía bastante para responder por los daños y la multa en caso de desvirtuarse la apariencia del derecho sumariamente comprobado, no se advierte que exista violación al necesario equilibrio y a la igualdad que debe presidir el proceso (CNCiv., esta sala G, r. 464.888, del 18/10/06). En la especie, la recurrente tuvo oportunidad de contestar la demanda y oponer las defensas que hacen a su derecho, así como ofrecer la prueba que consideró pertinente; elementos que sin duda deberían ponderarse a la hora de apreciar la verosimilitud del derecho invocado por la contraria y que constituyen una prueba evidente de que la pretensa afectada tuvo oportunidad de ser oída en las etapas previas a la eventual decisión cautelar que en su caso corresponda aplicar, de lo cual se infiere en hipótesis que no existiría menoscabo a la garantía constitucional que las quejas mencionan en abstracto. V.- En lo tocante a la restante cuestión, cabe recordar que la limitación del art. 685 del Código Procesal, en cuanto a la causal fundante, ha sido considerada razonable restricción que no afecta las garantías constitucionales (CNCiv., esta sala G, L.135398 del 23/09/93, primer voto del Dr. Greco y sus citas; en igual sentido de acuerdo con sus antecedentes, por ser razonable restricción de pruebas innecesarias e inidóneas, íd., Sala D, r. 454908 del 11/08/06). De modo que no puede considerarse inconstitucional la norma que impone un régimen probatorio específico cuando se demanda el desalojo fundado en la falta de pago o vencimiento del contrato, y que responde en definitiva a los efectos propios de la relación sustancial a la que se encuentran vinculadas las partes en estos supuestos de base contractual. Obviamente que dicha limitación dependerá en su caso de los alcances de la defensa que se oponga y la seriedad de su alegación (cfr. Highton-Areán, ?Código Procesal...?, t. 13, coment. art. 685, ap. 3 y sus citas, págs. 180 y sgtes.); que deberá conjugarse a su vez con las facultades instructorias que la ley reconoce al juez en la búsqueda de la verdad objetiva, con la finalidad de lograr asimismo la solución integral del conflicto y evitar la proliferación de juicios sucesivos entre las partes con origen en los mismos hechos (arts. 34, 36, sgtes. y cc. del Cód. Procesal).
Por lo expuesto, y de conformidad en lo pertinente con el dictamen del representante del Ministerio Público Fiscal en esta instancia, SE RESUELVE: Confirmar la resolución de fs. 115/116; con costas a la demandada vencida (art. 69 cód. proc.). Los honorarios se regularán en su oportunidad. Regístrese, notifíquese al fiscal de cámara en su despacho y a las partes por secretaría en sus respectivos domicilios electrónicos (ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN). Oportunamente, cúmplase con la Acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase. La vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN).- Carlos Alfredo Bellucci Carlos A. Carranza Casares 021633E