

Desocupacion Inmediata Del Inmueble

JURISPRUDENCIA

Desocupación inmediata del inmueble

Se confirma la

resolución que desestimó el pedido de desocupación inmediata del inmueble y su entrega a la actora, por cuanto, a más de repeler la acción entablada en su contra y desconocer la legitimación de la actora para accionar, el emplazado ha sostenido su postura defensiva en la existencia de un convenio verbal con otro heredero de los titulares registrales del inmueble, que le acuerda derecho a ocuparlo.

Buenos Aires, 14 de septiembre de 2017.- Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: I. Contra la resolución de fs.153, mantenida a fs.156, se alza la actora, en tanto el Sr. Juez ?a quo? desestima el pedido de desocupación inmediata del inmueble de autos y su entrega la actora. Funda la apelante sus agravios a fs.154/155, los que son replicados por la demandada a fs.160/162. II. En lo que concierne a la materia traída a conocimiento de este tribunal, no deviene ocioso destacar el artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, introducido por la ley 25.488, ha extendido para los juicios de desalojo tramitados por las causales de vencimiento del término contractual y falta de pago, la facultad de requerir la entrega anticipada del bien objeto de la locación que contempla el art.680 bis para los fundados en la causal de ?intrusión?. Con respeto de este instrumento procesal introducido en el ordenamiento adjetivo por la ley 25.488, que permite la entrega anticipada del inmueble al locador, con carácter cautelar y bajo caución real, hasta que se finiquite el juicio, en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento de contrato, la doctrina y la jurisprudencia han elaborado diversas interpretaciones a partir del avance de la tutela jurisdiccional. Se ha dicho al respecto que se trata de una medida de carácter cautelar y quienes así la conceptualizan admiten incluso su dictado por juez incompetente en casos de urgencia (art.196, CPCCN), excluyendo por lo tanto, toda idea de prejuzamiento en su proveimiento (conf. ?La entrega anticipada del bien en el juicio de desalojo?, Kielmanovich, Jorge L., LL.2002-D, 1228). También se ha conceptualizado a esta entrega anticipada del inmueble locado como una medida cautelar de naturaleza innovativa y no conservativa, puesto que altera una situación o estado de hecho o de derecho existentes antes de la petición de su dictado, que se puede hacer valer en un proceso de desalojo y que tiene por único objeto obtener la restitución de la posesión, a su titular. Otra corriente doctrinaria la ha considerado como una nueva categoría, pues consiste en una específica ?tutela anticipada? (De los Santos, Mabel A., ?Juicio de desalojo y desocupación inmediata en la reforma procesal civil de la Provincia de Buenos Aires?, Abeledo Perrot, Bs. As., oct- 2011, p.1091 y ssg.). Y que, ?La importancia de estos institutos -medidas cautelares, anticipo de tutela, medidas autosatisfactivas, medidas conminatorias- es capital, pues garantizan la eficacia y la seriedad de la función jurisdiccional, asegurando su buen funcionamiento e impidiendo que, con la involuntaria complicidad de la justicia, se vean aumentados los daños derivados de la lesión del derecho? (Quadri Gabriel, ?Desalojo y anticipación de tutela: la eficacia del proceso adecuadamente resguardada?, J.A.2003-IV, p.471 y ss.). También se ha entendido que no se trata de una medida cautelar, sino de una resolución que causa estado, contrariamente a las precautorias, que pueden ser modificadas o levantarse (Enrique L. Abatti e Ival Rocca (h) ?Nuevo procedimiento de desalojo abreviado en la Provincia de Buenos Aires?, LLBA, año 18/Numero 3/ abril 2011, págs.237/251). Entienden, quienes comulgan con la naturaleza de esta medida como un instituto procesal diferenciado entre las medidas cautelares y la tutela anticipatoria, que los presupuestos de cada uno son distintos: en lugar de el peligro en la demora, habrá un perjuicio irreparable y, en vez de verosimilitud en el derecho, habrá una certeza provisional (ver arg. de Mabel A. De los Santos, en ?El lanzamiento anticipado en la reforma procesal civil?, JA.2003-IV-955). IV. Lo cierto es que, sin perjuicio de la calificación jurídica que al instituto pueda dársele y más allá del ?nomen iuris? que se le asigne, este tribunal entiende que la modalidad regulada en la norma del artículo 684 bis implica el ineludible cumplimiento de ciertos recaudos, como el de la verosimilitud del derecho, en grado suficiente como para anticipar el resultado del juicio. Efectivamente, en este tipo de trámite, sea que el conocimiento jurisdiccional es en grado de apariencia y no de certeza, se trata de un razonable orden de probabilidades acerca de la existencia del derecho invocado y, si bien es cierto que ello no implica el supuesto de certeza, la doctrina autoral ha exigido que para la anticipación de tutela se requiera la fuerte probabilidad de que le asiste razón al actor. Fuerte probabilidad, es algo más que mera verosimilitud; hay fuerte probabilidad cuando la razón del actor aparezca clara, protuberante, de modo convincente, por los graves elementos aportados (ver Quadri, Gabriel H. artículo antes citado). Es decir, debe persuadirse al juez de que el derecho aducido en la demanda es formalmente creíble y la acreditación de este presupuesto consistirá, entonces, en la fuerte demostración de la existencia de la relación locativa y que se ha configurado alguna de las dos causales que la ley procesal contempla para su viabilidad (conf. esta Sala ??, ?Leal González, Beatriz E. c/ Graciani, Blanca L. y otro s/Inc. Civil?, Expte. n°71208/2005, del 29/11/05; íd. Expte. n°81050/2014, ?Gómez Graciela F. c/Serviparg S.R.L. s/Desalojo por vencimiento de contrato?, del 14/05/2016; entre otros); razón por la cual, la aplicación de este tipo

de medidas debe ser analizada con suma prudencia, teniendo en cuenta los daños irreparables que pudieren producirse si se verificara un lanzamiento anticipado y luego se rechazara la demanda. Es que, aun mediando la fijación de una caución real, la norma del art.684 bis debe ser aplicada con criterio prudencial y, como se adelantara, sólo cuando el derecho del accionante alcanza un grado de verosimilitud suficiente como para anticipar el resultado del juicio (esta Sala ?J?, Expte. n°65002/2005, ?Emprendimientos Inmobiliarios Ruta S.A. c/Cetec Sudamericana S.A. s/Art.250 CPCC-Inc.Civil?, 21/06/2006; íd. Expte. n°52012/2010, ?Alto Palermo S.A. c/Banaf S.A. y otro s/desalojo por falta de pago?, R. 605.356, del 23/08/2012). V. De tener en cuenta estas premisas explicitadas y no poder soslayar que debe apreciarse con rigurosidad este requisito de fuerte certeza exigido por la propia norma para su operatividad, debemos destacar que no se advierte en el ?sub lite? la concurrencia de razones que impongan revertir la resolución en crisis, cuando a más de repeler la acción entablada en su contra y desconocer la legitimación de la actora para accionar, el emplazado ha sostenido su postura defensiva en la existencia de un convenio verbal con otro herederos de los titulares registrales del inmueble (a la sazón, hermano de la actora), que le acuerda derechos a ocupar el mismo. Así, en el limitado marco que la cuestión amerita, una primera valoración de este anticipo de tutela jurisdiccional arroja que no puede dejar de ponderarse que se encuentran pendiente de acreditación los hechos alegados y el derecho expuesto en la demanda y su contestación, mediante las medidas de prueba ofrecidas por el requirente a tal efecto y que, en el caso, cuando deben sustanciarse defensas de los emplazados que guarden algún viso de seriedad, se configuran supuestos no previstos en la ley adjetiva sobre el particular. En tal situación, no entendemos que se hallen reunidos los requisitos que tornan viable la medida solicitada por la accionante, imponiéndose la desestimación de los agravios traídos por aquél. En efecto, sin que ello importe adelantar opinión sobre el fondo de la cuestión, esta Sala considera que no se encuentra acreditada de manera suficiente la verosimilitud del derecho invocado; valorado ello, en el grado de provisionalidad con que debe ponderarse todo lo concerniente al otorgamiento de medidas cautelares. Es que, si bien el requisito de verosimilitud del derecho no debe ser interpretado con criterio restrictivo, es decir, no se requiere la prueba acabada de que el derecho exista como una incontrastable realidad, sino la mera apariencia de buen derecho, las vicisitudes reseñadas y la apreciación conjunta de los pocos elementos aportados al proceso, impiden la procedencia del desalojo anticipado. Más aún, cuando no se verifica que la actora, al pedir la restitución anticipada del inmueble, haya justificado adecuadamente los perjuicios que pudieran derivarse de la ocupación indebida (tales como: la destrucción del inmueble o sus accesorios, el lucro cesante por los alquileres caídos, la pérdida de oportunidades de venta o locación, la necesidad de realizar reparaciones y el peligro que deterioros pudieran ocasionar a los mismos ocupantes o terceros o a inmuebles linderos, la acumulación de deudas por impuestos y tasas y servicios, expensas de la propiedad horizontal, etc.). De tal forma, dentro de las limitaciones de la ?sumario cognitio? propia de este tipo de medida, cuando el derecho fundante de la pretensión de obtener el desalojo del bien ha sido controvertido por la demandada y tal alegación defensiva debe ser valorada al momento del dictado de la sentencia definitiva, el derecho invocado por la actora no alcanza un grado de verosimilitud suficiente como para acceder a la medida en cuestión y anticipar el resultado del juicio. En mérito a lo considerado, se RESUELVE: Confirmar la resolución apelada, en todo cuanto decide y fuera materia de agravios. Con costas dealzada a la apelante vencida (arts.68 y 69 del Código Procesal). Se deja constancia de que la Vocalía n° 29 se encuentra vacante (art.109, R.J.N.). Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado. Firmado por: BEATRIZ ALICIA VERON, ZULEMA WILDE, JUEZ Correlaciones: Gálvez, Stella M. c/ocupantes y otros s/desalojo anticipado - Cám. Civ. y Com. San Martín - Sala II - 13/09/2016 - Cita digital IUSJU009996E 020849E