

## Diligencia Preliminar Bien En Condominio Uso Y Goce Del Bien Fijacion Del Valor Locativo

### JURISPRUDENCIA

Diligencia preliminar. Bien en condominio. Uso y goce del bien.

Fijación del valor locativo Se revoca la decisión recurrida y se admite la prueba anticipada peticionada pues la medida resulta procedente cundo existan motivos que hacen temer que el demandado pueda realizar cambios fundamentales una vez conocida la existencia del juicio y antes de la etapa probatoria. Buenos Aires, 2 de febrero de 2016. Y VISTOS Y

CONSIDERANDO: I.- Que vienen estos autos a la Alzada a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente por la parte actora a fs. 16/17, contra la resolución de fs. 15, en la cual el Sr. Juez de primera instancia desestimó la medida peticionada. II.- Al respecto, cabe recordar que -como ya lo ha dicho este tribunal en otra oportunidad- las medidas previstas en los arts. 326 y 327 del CPCCN tienden a recoger pruebas útiles para un proceso futuro o en trámite. Su finalidad -aunque de naturaleza cautelar- no es la de asegurar el cumplimiento futuro de la sentencia, sino la de posibilitar su solución conservando pruebas. De allí que se trata de diligencias excepcionales, sólo procedentes si se comprueba prima facie que la parte que la propone está expuesta a perder la prueba, o que esta última puede resultar de imposible o muy dificultosa producción en la etapa procesal pertinente (esta Sala, R. 582.318, del 9/7/11; íd., R. 549.014, del 2/3/2010; Fassi, Santiago C. - Maurino, Alberto L., Código Procesal Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado, Astrea, Buenos Aires, 2002, t. 3, p. 84). En este sentido, es dable destacar que la prueba anticipada es excepcional, pues si no se pusieran restricciones en este procedimiento, podría anticiparse la solución de la cuestión de fondo (esta Sala, 27/12/94, JA 1995-II, 619; íd., "G., I. E. c/ Grupo Editorial Planeta S.A. y otro", 22/3/2004, DJ 2004-2, 180). III.- Sentado lo anterior, la actora adujo que es condómina del inmueble que menciona junto con su ex-cónyuge, quien ostenta el uso y goce del bien. Sostuvo que iniciará una acción tendiente a la fijación de un canon locativo y rendición de cuentas por la explotación de dicho inmueble, por lo que precisa conocer, con anterioridad a la promoción de dicha demanda, el estado en que se encuentra, si está ocupado, alquilado, etc. Agregó a ello que existe riesgo de que, de producirse la prueba en cuestión durante el trámite normal del proceso, el demandado modifique la situación de hecho existente (vid. fs. 13/14). Partiendo de esas premisas, solo cabe concluir en la procedencia de la prueba anticipada peticionada, atento a lo expresamente establecido por el art. 326, inc. 2 del Código Procesal. En efecto, esta medida resulta procedente cundo existan motivos que hacen temer que el demandado pueda realizar cambios fundamentales una vez conocida la existencia del juicio y antes de la etapa probatoria (Fenochietto, Eduardo E. - Arazi, Roland, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y concordado, Astrea, Buenos Aires, 1993, t. 2, p. 135). Ello conduce a admitir los agravios vertidos por la recurrente. En mérito de lo expuesto, SE RESUELVE: 1) Revocar la decisión recurrida y, en consecuencia, admitir la prueba anticipada peticionada, debiendo en la instancia de grado adoptarse las disposiciones pertinentes para llevar a cabo la producción del medio probatorio en cuestión. 2) Sin costas, atento a no haber mediado controversia. 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 devuélvase, 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. El Dr. Sebastián Picasso no suscribe el presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del RJN). RICARDO LI ROSI HUGO MOLTENI

012582E