

## Desalojo Caracter Restrictivo

### JURISPRUDENCIA

### Desalojo. Carácter restrictivo

General San Martín, 12 de abril

de 2016. **VISTAS:** Las apelaciones en subsidio interpuestas a fs. 75 pto. III y a fs. 127 pto. I último párrafo, contra la providencia de fs. 73, en la parte que desestima la solicitud de restitución anticipada del inmueble en los términos del artículo 676 ter del CPCC, y contra el auto de fs. 126 que ordena, previo a dar traslado de la memoria de fs. 74/75, se dé cumplimiento con lo dispuesto por el art. 120 del CPCC. Las fundamentaciones de fs. 74/75 y fs. 127/128vta. y la contestación de fs. 154/154vta. **Y CONSIDERANDO:** I. Que el agraviado considera que se encuentran acreditados los extremos establecidos que prevé el art. 676ter del Código Civil para el desalojo anticipado del bien por falta de pago y vencimiento del contrato locativo. Argumenta que de las constancias de la causa surge la verosimilitud de su derecho para exigir el desalojo que pretende en los términos del 676ter del CPCC. Entiende que la ocupación del inmueble se debe a un vínculo contractual, celebrado verbalmente entre él y el demandado como locador y locatario, y no por una relación laboral como lo invoca el demandado al contestar la demandada (ver fs. 53/55). Por ende solicita que se haga lugar la medida requerida en esta etapa procesal. En su contestación, el demandado pide confirmación del auto recurrido. II. El recurso no prospera. III. La medida cautelar prevista por el artículo 676 bis del CPCC, también de aplicación en los supuestos previstos en el 676 ter, -similar a la consagrada para el interdicto de recobrar (art. 610, CPCC) aunque más exigente al requerir que si no se ordeno pueden derivarse graves perjuicios para el accionante-, es de carácter excepcional y para su utilización debe seguirse un criterio restrictivo, debiendo surgir claramente, al solicitarla, los extremos que la habilitan. Ello pues, el desalojo que prevé la norma importa un verdadero anticipo jurisdiccional. De este modo, para que el derecho del accionante sea receptado favorablemente deben surgir elementos de convicción suficiente que, sin llegar a ser la exigencia de la prueba acabada, permitan la entrega anticipada del bien, situación que no se da en autos. Surge de la compulsión de autos, que la actora, al iniciar la presente acción, pretende la restitución del bien anticipadamente ante la falta de pago del alquiler, en virtud del contrato locación celebrado verbalmente con el demandado, invocando en su pretensión además, la pérdida del valor del inmueble, el corte de suministro de ciertos servicios y los eventuales daños que se pudieran ocasionar, por la ocupación que detenta el locatario (ver fs. 23vta. pto. III, 25 tercer párrafo y fs. 58). Sin embargo, en su contestación, el demandado desconoce el vínculo contractual que alega el actor, diciendo que la ocupación se debe a un contrato laboral celebrado entre su mujer y el actor. Además, el desalojo pretendido lo es contra el Sr. Faundes y los subinquilinos y ocupantes, sin embargo quien detenta la ocupación del bien es también la Sra. Batalla (ver fs. 54), que no es demandada en autos (ver providencia de fs. 61). De lo expuesto no surge con claridad la verosimilitud del derecho invocada por el recurrente ni tampoco existen en la causa otros elementos de convicción suficiente que, sin llegar a ser una prueba acabada, permitan inferir que el derecho invocado por el accionante sea receptado favorablemente. Tampoco los perjuicios económicos mencionados en el escrito de demanda (ver fs. 24vta./25 como ser la imposibilidad de alquilar el bien, entre otros) carecen de los rasgos cualitativos calificados que puedan, ¿prima facie?, justificar la gravedad del peligro y, por ende, la procedencia del lanzamiento anticipado (art. 375 y 384, CPCC). Con respecto al recurso de apelación interpuesto en subsidio a fs. 127 pto. I contra el auto de fs. 126, teniendo en cuenta el estado procesal de los presentes y lo resuelto por esta Sala a fs. 197, el tratamiento del mismo deviene abstracto (arg. art. 242 del CPCC). Por ello, y normas citadas ¿ut supra?, **SE RESUELVE:** 1º) CONFIRMAR la decisión recurrida por los fundamentos precedentemente expuestos. 2º) DECLARAR ABSTRACTO el tratamiento del recurso interpuesto subsidiariamente a fs. 127 pto. I. 3º) IMPONER las costas de Alzada a la actora perdedora (art. 68 del CPCC). 4º) DIFERIR la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31, dto. ley 8.904/77). REGISTRESE. DEVUELVASE.-

029911E