

Desalojo Caracter Restrictivo Perjuicio Vencimiento De Contrato

JURISPRUDENCIA

DESALOJO. Carácter restrictivo. Perjuicio. Vencimiento de contrato

///rón, 03 de Septiembre de 2015 AUTOS Y VISTOS: 1) Que la Sra. Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 10 departamental, a fs. 46/7, rechazó el pedido de entrega anticipada del inmueble de autos, lo que motivó la interposición de la apelación de fs. 48 por parte de la actora, concedida en relación a fs. 49 y fundamentada con el memorial de fs. 50/51; llamándose "autos" a fs. 65vta., llamamiento suspendido a fs. 66 y reanudado a fs. 70.- 2) Que el apelante en su memorial sostiene que convergen los recaudos previstos por el art. 676ter como para hacer lugar a la entrega anticipada del inmueble; habla de los elementos de convicción arrimados. Hace alusión a la postura procesal asumida por la demandada en el principal, dice que no hubo un nuevo contrato, que se esgrimió una defensa falaz que se contrapone abiertamente con las disposiciones del Código Civil para el caso. Dice que el derecho es verosímil y fundamenta tal aserto, peticiona la revocación del fallo apelado y solicita se ordene el desalojo inmediato del inmueble de autos.- Y CONSIDERANDO Que aunque la cuestión de la anticipación de tutela en los procesos de desalojo ya había sido admitida por la jurisprudencia local antes de la reforma del Código (C. Civ. y Com. San Isidro, sala 1ª, 11/12/2002, "Galilea, Gregorio v. Chattas, Jorge", JA 2003-IV-469), la ley 14.220 incorporó al rito local el art. 676ter, el cual establece que: "en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o el vencimiento del contrato, el actor podrá también, bajo caución real, obtener la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el Artículo 676 bis. Para el supuesto que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, se le impondrá una multa de hasta veinte mil (20.000) pesos, en favor de la contraparte, mas los daños y perjuicios que ocasionare, que quedan garantizados, tanto como en la multa, con la caución real." Sobre el tema, esta Sala II ha sostenido que "Lo primero que haremos es traer a colación la letra del art. 676 bis de nuestro ritual: "En los casos que la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario o intruso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el Juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuera verosímil y previa caución real por los eventuales daños y perjuicios que se pudieren irrogar. El Juez sólo ordenará la medida cuando de no decretarse la entrega inmediata del inmueble, pudieren derivarse graves perjuicios para el accionante". La norma establece, de este modo, un mecanismo anticipatorio de tutela cuya esencia difiere de las clásicas medidas cautelares en tanto mientras los primeros implican (y conllevan) el adelantamiento de los efectos del pronunciamiento de mérito, las últimas solo buscan asegurar la eficacia práctica de la sentencia.- Bien ha dicho la doctrina que para la procedencia de estos planteos "deben verificarse presupuestos específicos y diferentes de los que son propios de las medidas cautelares, toda vez que por vía de esa medida se anticipa lo que normalmente será objeto de decisión en la sentencia (en el caso que tratamos en el presente trabajo: la desocupación del inmueble en el juicio de desalojo). Adviértase que en tal caso la función de la tutela urgente no es asegurativa (como en el proceso cautelar), sino que tiene una finalidad diferente: evitar perjuicios irreparables. Sólo esa circunstancia justifica adelantar lo que normalmente debiera ser materia de decisión en la sentencia definitiva" (DE LOS SANTOS, Mabel A., El lanzamiento anticipado en la reforma procesal civil, JA 2003-IV-955).- La ley es clara: el Juez sólo ordenará la medida cuando de no decretarse la entrega inmediata del inmueble, pudieren derivarse graves perjuicios para el accionante; nótese, confirmando todo lo expuesto, que el legislador no dijo "peligro en la demora" sino "grave perjuicio".- Y este recaudo, dada la esencia del mecanismo (que, en definitiva, tiende al manejo mas eficiente y razonable del factor tiempo en el proceso), es el esencial, en ausencia del cual no cabe siquiera entrar a analizar los restantes" (causa nro. 55.356 R.S. 301/11).- Sobre el punto, la jurisprudencia provincial ha destacado que "sin perjuicio que el instituto en estudio es de reciente incorporación al sistema, entiendo que de cumplirse los requisitos establecidos en el articulado no queda otra solución que hacer lugar al desalojo, lo contrario sería desconocer la legislación vigente, vulnerar el artículo 17 de la Constitución Nacional y el artículo 31 de la Constitución Provincial y con ello poner en riesgo la paz social que la Justicia tiene obligación de hacer respetar. Precisamente conforme los fundamentos de la ley 14.220 que incorporó el artículo 676 ter a nuestro Código Procesal, se consignó que con ella se pretende "evitar las demoras que actualmente se producen en los juicios de desalojo en el ámbito de la provincia de Buenos Aires y proteger al locador frente a dilaciones procesales que se presenten en el proceso de desalojo vigente, asegurándole al mismo el pleno ejercicio del derecho de propiedad, consagrado en el artículo 17 de la Constitución Nacional, y que reitera en todo su sentido el artículo 31 de la Constitución de la Provincia" (C. Civ. y Com. Lomas de Zamora, sala 1ª, 24/5/2012, "Valsecchi Miriam Mabel y otro/a C/ Riggio Maria Virginia y otro/a s/desalojo falta de pago").- Esta reflexión, tan lúcida por cierto, evidencia el delicado equilibrio con el que debe manejarse la judicatura en estas cuestiones; es decir, no decretar livianamente este tipo de medidas, pero tampoco llegar a un grado de restricción tal que torne en letra muerta la expresa directiva del

legislador provincial. No en vano, el decreto de estas medidas viene condicionado a la prestación, por parte del requirente, de una caución real, a lo que se suma la asunción de las responsabilidades del caso e incluso al eventual riesgo de imposición de una considerable multa, con lo cual quedarían resguardadas las eventuales connotaciones perjudiciales que pudieran irrogarse a la parte demandada para el caso de que, en definitiva, se rechazara la demanda de desalojo (cfe. CNCiv., sala H, 16/3/2015, "Rovira, Andrea L. c/ Urbietta, Maria J., s/ art. 250 CPCC", en Diario La Ley del 20/7/2015, p. 11).- Bien se ha dicho, en el fallo recién citado, que el instituto de la desocupación inmediata busca asegurar la tutela judicial efectiva, lo que implica -entre otras cosas- tutela judicial oportuna (cfe. CNCiv., sala H, 16/3/2015, "Rovira, Andrea L. c/ Urbietta, Maria J., s/ art. 250 CPCC", en Diario La Ley del 20/7/2015, p. 11), entrando -así- en escena el compromiso asumido por el constituyente local, frente al justiciable, en el art. 15 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.- Pues bien, a la luz de lo expuesto -y lo que en seguida se agregará- cabe pasar al análisis del caso, de la resolución apelada y de los agravios del quejoso.- De la lectura de la decisión en crisis surge que la Sra. Juez de Grado sostiene que "aún no se encuentra acreditado "prima facie" la verosimilitud del derecho invocado en autos" (ver fs. 47), aspecto del fallo con el que discrepa el apelante.- Estimamos que le asiste razón.- Viene cierto que el art. 676ter, en su remisión al art. 676bis, reclaman la acreditación -por parte del requirente- de la verosimilitud del derecho.- En realidad, generalmente los mecanismos de cúneo anticipatorio exigen un plus: la fuerte probabilidad de que al actor le asista razón.- Empero, el Código local parecería contentarse con la verosimilitud; de tal suerte resultaría, entonces, suficiente la comprobación de la apariencia del derecho invocado por el actor, en forma tal que, de conformidad con un cálculo de probabilidades, sea factible prever que en el proceso principal se declarará la certeza de ese derecho (esta Sala en causa nro. 46826 R.S. 148/02). La verosimilitud del derecho, "fumus bonis iuris" implica que se vislumbra no ya la certeza, sino la posibilidad que la pretensión traída a la jurisdicción pueda tener acogida (esta Sala en causa nro. 47740 R.S. 607/02).- Ahora bien, exijamos verosimilitud -o un grado de convicción aún mas intenso- estima el tribunal que de la compulsa de las actuaciones principales (sobre desalojo por vencimiento de contrato), se encuentra plenamente justificado tal recaudo, a la luz del contrato arrendado por la actora en los inicios del proceso (fs. 2/21), las obligaciones en él contraídas por las partes, la postura asumida por la demandada (fs. 38/40vta.), lo que surge de la pieza de fs. 37, las razones aportadas por la accionada en cuanto a la no anexión del nuevo contrato en que apoya su defensa, y las testimoniales de fs. 116/9 y 125/vta., sumando a ello las piezas de fs. 9/18 de las presentes, está justificada -a juicio de los suscriptos y siempre en un juicio provisorio, propio de este estadio procesal- la existencia de este recaudo; ello, claro está, sin perjuicio de lo que pudiera surgir de las medidas aun pendientes y lo que pudiera decidirse en la sentencia definitiva.- Por lo demás, considera el Tribunal que también converge el recaudo de grave daño, que exige la norma, teniendo en cuenta el destino del inmueble y las piezas arrendadas a fs. 36/38, 43 y 44 de las presentes.- En tal sentido, no podemos dejar de mencionar el destino comercial del inmueble, las características, ubicación y el valor locativo del mismo y, fundamentalmente, la época de la que data la pieza de fs. 37.- A este respecto, es de toda evidencia que quien tiene un inmueble para darlo en locación comercial (y de eso aquí se trata) posee en su haber una fuente de ingresos, evidenciándose -en el caso- el grave perjuicio en virtud del importante valor locativo del mismo, en sintonía con los meses que van transcurriendo, lo que va engrosando el perjuicio sufrido. El grave daño que la norma exige es, así, evidente y no requiere de mayor análisis.- En sentido coincidente, ha dicho la jurisprudencia local que "no puede dejar de ponderarse que un inmueble locado resulta ser una cosa productiva de frutos civiles (art. 2330 Cód. Civ.). Por lo tanto, los perjuicios económicos que la situación aquí planteada le irroga al accionante, resultan ser un hecho evidente que no necesitan de otra prueba y surgen ?in re ipsa?: de la misma fuerza de los propios hechos. En otras palabras, considero que la indisponibilidad de esta ?vivienda con galpón? que fue oportunamente locada por el actor (. ..) es por sí sola suficiente para evidenciar el perjuicio económico del peticionante y es por ello que entiendo que en autos resulta acreditado el presupuesto en cuestión" (C. Civ. y Com. Azul, sala 1ª, 20/12/2011, "Alomar Dardo Fabio C/ Oroquieta Cesar Daniel S/ Desalojo Falta De Pago").-

Si se sopesa -y balancea- este cúmulo de circunstancias con la responsabilidad que va a asumir el requirente de la medida, considera el tribunal que están reunidos los requisitos del art. 676ter del CPCC como para decretar la entrega anticipada del inmueble, la que deberá llevarse dentro de los 30 días de notificada la parte demandada del presente, quedando a cargo de la Sra. Juez de Grado la adopción de las diversas medidas necesarias para materializarla, como así también la fijación de la caución real que la parte actora deberá prestar como condición previa al libramiento del pertinente mandamiento.- Por ello el Tribunal RESUELVE: REVOCAR la resolución apelada, haciendo lugar al pedido de entrega anticipada del inmueble de autos (en los términos del art. 676ter del C.P.C.C.), la que deberá llevarse dentro de los 30 días de notificada la parte demandada del presente, quedando a cargo de la Sra. Juez de Grado la adopción de las diversas medidas necesarias para materializarla, como así también la fijación de la caución real que la parte actora deberá prestar como condición previa al libramiento del pertinente mandamiento.- Sin costas de Alzada, atento la ausencia de contradicción (art. 68 2º p. CPCC).- SE HACE CONSTAR que la Dra. Liliana Graciela Ludueña, en su carácter de Presidente de esta Excelentísima Cámara, interviene en los términos del art. 36 de la ley 5.827 y

11 inc. i punto III del Reglamento Interno del Tribunal, al encontrarse el Dr. José Luis GALLO en uso de licencia por razones de salud.- REGISTRESE. DEVUELVA, ENCOMENDANDOSE A LA INSTANCIA PRECEDENTE LAS PERTINENTES NOTIFICACIONES.- 029977E