

Desalojo Caracter Restrictivo Perjuicio

JURISPRUDENCIA

DESALOJO. Carácter restrictivo. Perjuicio

General San

Martín, 19 de mayo de 2015.- VISTOS: El recurso de reposición con apelación en subsidio de fs. 121/124 interpuesto por la parte actora contra la providencia de fs. 120. El rechazo del primero, la concesión de la apelación subsidiaria y la contestación de la parte demandada de fs. 188/190vta.- Y CONSIDERANDO: I. Cuestiona la apelante el rechazo -por improcedente- del pedido de desalojo anticipado requerido por su parte. Sostiene que en autos se encuentran debidamente probados todos los requisitos establecidos por el artículo 676 bis del CPCC para la procedencia de tal pedido, por lo que corresponde disponer la inmediata entrega del inmueble.- II. El desalojo anticipado contemplado por el artículo 676 bis del Código Procesal resulta una medida que no puede concederse en aquellos supuestos en los que el demandante no ha demostrado la existencia de un riesgo cierto de que el bien ocupado se deteriore; o, dicho de otro modo, que la permanencia del ocupante en el inmueble le cause un perjuicio irreparable al actor.- La cautela que otorga el mencionado artículo conlleva la tutela judicial de un estado fáctico-jurídico, en aras de garantizar el goce eventual o futuro del inmueble sub causa, una vez reconocido o declarado judicialmente el derecho en que se apoya la demanda; debiendo primar en su apreciación un criterio riguroso, con el propósito de evitar que a través de la pretensión cautelar, se dirima virtualmente el objeto litigioso, ello sin contar -aún- con elementos indubitables (Cám. 2ª Apel. Civ. y Com. La Plata, Sala I, 28/11/96, el Dial-Web47, publicado en: Beatriz A. Arean: ?Juicio de Desalojo?, pág. 808 y ssgtes., Edit. Hammurabi, año 2004; esta Sala Tercera, causa N° 67.697 del 24/5/2011).- Conforme se desprende del segundo párrafo del citado artículo, el perjuicio no sólo debe ser grave, sino actual e inminente, no evitable sino mediante la referida medida cautelar y, por lo tanto, debe tratarse de la potencialidad inmediata de la producción de graves perjuicios para el actor. De allí que el peligro en la demora no pueda presumirse, ni alcance la simple manifestación de la actora respecto a la posibilidad de un daño, para que se lo acepte como real (Cám. 2ª Apel. Civ. y Com. La Plata, Sala I del 14/10/97, el Dial W-108EC, citado en ?Juicio de Desalojo? de Beatriz Arean, ob. citada).- III. Conforme se desprende de las constancias de autos (fs. 12/23vta.; arts. 676 y 330 del CPCC), la actora y su hermano Alejandro Horacio Ozores, son los titulares de dominio del inmueble sito en la calle Junín N° 2203 1º piso Depto I (unidad Funcional N° 4) de la Localidad de Villa Maipú del Partido de General San Martín (conf. fs. 15, ?ASIENTO N° 2? del informe de dominio).- Por su parte, el demandado presentado en autos, Maximiliano Landi, alega (art. 354 incs. 1 y 2 del CPCC) que vivió desde el año 2002 en el edificio lindante (calle Junín 2205) junto a su madre y su hermano - quienes a la fecha de contestación de demanda siguen alquilando allí (conforme los contratos de locación que acompaña, fs. 87/89vta. y fs. 90/92)- Que en el año 2007, y con la intención de iniciar la convivencia con su pareja comenzó a buscar propiedades para alquilar, contactándose con la Sra. Verónica Estramil, quien sería hija de la actora y administradora del edificio donde se encuentra la unidad funcional y que le ofreció alquilarle el departamento en cuestión. Que había arreglado con la citada que él se hiciera cargo de las reparaciones necesarias para acondicionar la vivienda y tornarla habitable, compensando las refacciones por el pago de un alquiler que éste debería pagar en cualquier otro departamento. Además, que la Sra. Estramil, le manifestó que el respectivo contrato de locación se formalizaría recién al concluir las reparaciones. Que tomó la posesión del inmueble el 15 de abril de 2008 y efectuó importantes reparaciones para tornararlo habitable (fs. 101/107vta., unto IV ?Hechos?).- IV. En el supuesto de autos, se contempla que si bien existe verosimilitud en el derecho de la actora para solicitar la medida, no se encuentran acreditados los perjuicios -que deben ser graves, conforme dispone el último párrafo del artículo 676 bis del CPCC- que acarrearían para la accionante la no entrega inmediata del inmueble.- Por ello, y de conformidad con la jurisprudencia y normativa citada, SE RESUELVE: Confirmar la providencia de fs. 120. REGISTRESE. DEVUELVA.- 029974E