

Desalojo Falta De Pago Vencimiento Del Plazo Lanzamiento Anticipado Caucion Real

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Falta de pago. Vencimiento del plazo. Lanzamiento

anticipado. Caucción real Se confirma el decisorio que decretó el lanzamiento anticipado de un inmueble dado en locación, por las causales de vencimiento del contrato y falta de pago en los términos del artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, en la medida que el magistrado se encontraba facultado, de acuerdo a la verosimilitud que trasuntaba el planteo, a disponer sin más trámite y previa caucción real la desocupación inmediata del bien locado. Buenos Aires, 2 de marzo de 2018. ADS fs. 184 AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones fueron elevadas al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por Ojos Correntinos S.A., a fs. 152/53, en subsidio del de revocatoria, contra el decisorio de fs. 149/50 que decretó el lanzamiento anticipado. El fundamento de fs. 152/53 fue contestado a fs. 155/56. I.- La recurrente centra esencialmente su crítica afirmando que no se configura la verosimilitud del derecho, pues afirma que su parte es la locataria de la actora, lo cual dice que acredita con las facturas correspondientes al pago de los alquileres que acompañó, y que fueron desconocidos por la demandante, como así también su calidad de locataria. Sostiene que no rescindió el contrato de locación con la demandada Luis Enrique S.A. y acordó una nueva locación con su parte. II.- Más allá de las defensas que la ahora recurrente ha opuesto en su presentación liminar, lo cierto es que el presente desalojo fue iniciado por las causales de falta de pago y de vencimiento de contrato, razón por la cual se configura el requisito previsto en el art. 684 bis del Código Procesal. Bajo la perspectiva del art. 680 bis y 684 bis del Código Procesal, el magistrado se encuentra facultado, de acuerdo a la verosimilitud que trasunta el planteo que le haya sido traído a examen y sin perjuicio de lo que pueda resolverse en la definitiva -oportunidad en la cual se valorarán integralmente las pruebas conducentes que corresponda admitir- a disponer sin más trámite y previa caucción real la desocupación inmediata del inmueble. Esta drástica medida se adopta con la contrapartida, legislativamente garantizada, de que todo ocultamiento o falsedad en hechos o documentos empleados para la configuración de la relación locativa que ha servido de base para obtener la desocupación, habilitarán la inmediata ejecución de la caucción (Esta Sala R. 625.277. ?Trabild S.C.A. c/ Chambi Jucumani, Roberto y otros s/ desalojo por vencimiento de contrato?. Causa n° 36.451/2011. Juz. 29). En consecuencia, se encuentra acreditado en autos prima facie la verosimilitud del derecho invocado por la actora, sin perjuicio de lo que pudiera decidirse más adelante en ocasión de dictar la sentencia definitiva, por lo que corresponde desestimar los agravios formulados. III.- Ahora bien, en lo que hace al monto fijado como caucción real, cabe poner de resalto que la contracautela es el medio con el cual la ley procesal trata de asegurar la efectividad de la eventual responsabilidad del solicitante de la medida cautelar, por las costas y los daños y perjuicios que pudiera ocasionar en caso de haberla pedido sin derecho, por ello, su monto y graduación debe encontrarse en correspondencia con dicha responsabilidad, para lograr lo cual, el magistrado debe tener en cuenta la verosimilitud del derecho invocado y el valor presunto de los bienes inmovilizados. La cuantía de la caucción debe guardar relación con el valor de los posibles perjuicios que ocasione la medida cautelar, los que obviamente han de guardar relación con el monto de la misma y con el grado de verosimilitud del derecho caucionado. En función de lo expuesto, y analizados los elementos incorporados al proceso, se advierte que el monto fijado como caucción real -\$100.000-, no resulta reducido, como sostiene la recurrente, por lo que corresponde su confirmación. IV.- Las costas de alzada se imponen a la apelante vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal. Por lo expuesto el Tribunal RESUELVE: Confirmar el decisorio apelado. Con costas a la vencida. Regístrese y notifíquese a las partes. Cumplido comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN). Oportunamente, devuélvase. Fecha de firma: 02/03/2018 Alta en sistema: 05/03/2018 Firmado por: JOSE BENITO FAJRE, LILIANA E. ABREUT DE BEGHER, CLAUDIO M. KIPER, JUECES DE CÁMARA Correlaciones: Fernández, Alejandra Eugenia c/Rojas, Luis Alberto y otro s/desalojo por vencimiento de contrato- Cám. Nac. Civ. - 04/07/2017- Cita digital IUSJU019227E 024924E