

## Desalojo Por Vencimiento De Contrato Art 684 Bis Del Cpccn

### JURISPRUDENCIA

### Desalojo por vencimiento de contrato. Art. 684 bis del CPCCN

En el marco de un juicio de desalojo por vencimiento de contrato, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda, pues las quejas vertidas por el recurrente, en cuanto trasuntan su mera disconformidad con lo resuelto en la instancia de grado y la invocación de la situación de desamparo en la que lo colocaría la norma impugnada, no resultan suficientes para tener por acreditada claramente de qué forma el artículo 684 bis del Código Procesal es contrario en el caso concreto al bloque de constitucionalidad.

Buenos Aires, 28 de noviembre de 2018.- Autos y vistos: I.- Contra la sentencia interlocutoria de fs. 33 interpone recurso de apelación la parte demandada cuya crítica luce a fs. 36. Aduce que la aplicación del art.684bis del CPCC, conculcaría sus garantías constitucionales de igualdad ante la ley, de propiedad, inviolabilidad de la debida defensa en juicio y el debido proceso y al acceso a la vivienda digna (arts. 14, 16, 17 y 18 CN). II.- El Sr. Representante del Ministerio Público Fiscal ante la Cámara dictaminó a fs.45/46, propiciando que se confirme el resolutorio atacado. III.- En forma liminar cabe decir que la declaración de inconstitucionalidad, por ser la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un Tribunal, sólo es apreciable como razón ineludible del pronunciamiento que la causa requiere, de manera que no debe llegarse a una declaración de esta índole sino cuando ello es de estricta necesidad (confr. C.S.J.N., Fallos 242:353; 156:319, entre muchísimos otros).- Es criterio pretoriano que tiene arraigo en la jurisprudencia de los Tribunales el que pregona que la declaración de inconstitucionalidad de una norma es de tal gravedad que debe ser considerada como "última ratio" del orden jurídico y como una atribución que sólo debe utilizarse cuando la repugnancia con la cláusula constitucional sea manifiesta y la incompatibilidad inconciliable (conf. esta Sala R 366.411, del 27/2/2003; CNCiv. Sala "E", R 250.997 del 12/8/1998; íd. C.S.J.N., en L.L. 1981-A, pág. 94, entre muchos otros fallos). Por ello, el planteo tendiente a obtener tal pronunciamiento debe contener un sólido desarrollo argumental y contar con fundamentos suficientes como para que pueda ser atendido (CS ED-104-215; ís. Sala "G", del 20/3/2003, en diario La Ley, del 29/10/2003, entre otros).

Los derechos y garantías individuales consagrados por la Constitución Nacional no son absolutos y su ejercicio está sometido a las leyes que los reglamentan, y en ese entendimiento, nuestro más Alto Tribunal ha sostenido que "no debe olvidarse que la C.N. no consagra derechos absolutos y todos los derechos constitucionales se gozan conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio las que, si son razonables, no admiten impugnación constitucional (Conf. CS, noviembre 24-992, L.L.,1993-D-141).- En ese orden de ideas el test de constitucionalidad de las normas en el caso puede efectuarse desde un doble frente: i) internormativo, por la inadecuación de una norma de rango inferior con la regla de reconocimiento (Constitución Nacional e instrumentos internacionales de igual rango) o con normas de rango superior; ii) intersubjetivo, por la incidencia de la norma en crisis en el caso concreto, cuyo resultado sería repulsivo a los postulados del bloque constitucional (Salgado, Alí Joaquín, Locación, comodato y desalojo, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2010, p. 468).- La cuestión traída a conocimiento participar de la primera hipótesis anunciada, desde que no se ha efectuado un correlato concreto de la incidencia de la norma objetada en la relación sustancial de que se trata. IV.- En planteos análogos al presente se ha fallado que "El art. 684 bis del Cód. Procesal que establece una medida cautelar innovativa no resulta inconstitucional, pues el legislador la ha rodeado de todos los recaudos para que no se utilice indiscriminadamente, por cuanto habrán de acreditarse todos los requisitos que se admiten usualmente para tales supuestos, con más la fijación de la adecuada caución real." (CNCiv., Sala K, 30/3/2005, "Alto Palermo S.A. APSA c/ Cuarta Gama S.A.")- En igual sentido se dijo que, "Debe rechazarse el planteo de inconstitucionalidad del art. 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación en cuanto consagra la desocupación inmediata del inmueble una vez vencido el contrato de locación desde que la norma impugnada no viola la defensa en juicio ni la igualdad que debe presidir el proceso, en tanto la restitución no funciona automáticamente a pedido del locador, sino que es necesario que el peticionario demuestre la verosimilitud del derecho invocado y otorgue previamente caución real por los daños que pudiere irrogar la medida" (CNCiv., Sala G, 2/2/07, "Ortega de Filippo c/ Barroso, Miguel A. y otros", DJ 21/03/07, 709; íd., Sala B, 23/04/04, Flosa SACFI c/ Kriscaldis SCS", DJ 2004-3, 1121; íd., Sala L, 26/02/03, "Perciavale, Armando I. c/ Rodriguez Anido, Federico, LL, 2003-E, 376; íd., Sala A, 17/10/2002, "Zaiek, María M. c/ Gonzalez, José R.", ED, 200-305).-

En la especie, las alegaciones efectuadas por el demandado no concretan un perjuicio particularizado que permita efectuar la declaración que solicita; tampoco el frente internormativo, en razón de los fundamentos reseñados, lleva a concluir que la norma impugnada sea lesiva del orden constitucional. Debe notarse, para valorar esta segunda hipótesis de trabajo, que el recurrente ni siquiera ha puntualizado qué norma superior entraría en conflicto con el precepto cuestionado.- En este contexto las quejas vertidas por el recurrente, en cuanto trasuntan su mera disconformidad con lo resuelto en la instancia de grado y la invocación de la situación de desamparo en que lo colocaría la norma impugnada, no resultan suficientes para tener por acreditada claramente de qué

forma la norma cuestionada es contraria en el caso concreto al bloque de constitucionalidad. Por ello los agravios no habrán de prosperar. Costas de alzada por su orden, por no haber mediado oposición (art. 68 y 68 del CPCC). En consecuencia, SE RESUELVE: confirmar la resolución apelada de f. 33, con costas por su orden.. Devuélvase las actuaciones a la instancia de grado encomendándose al Sr. Magistrado la notificación del presente.- Fecha de firma: 28/11/2018 Alta en sistema: 29/11/2018 Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DR. OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE, SUBROGANTE

034853E