

## Proceso De Desalojo Desocupacion Inmediata

JURISPRUDENCIA

Proceso de desalojo. Desocupación inmediata

En el marco de

un juicio de desalojo por vencimiento de contrato se confirma el decisorio que ordenó la desocupación inmediata del inmueble objeto de litigio. Buenos Aires, noviembre 15 de 2018.- VISTOS: Y CONSIDERANDO: I.- Llegan estas actuaciones con motivo del recurso deducido por María Paula Trotta contra el decisorio obrante a fs. 29 pto. I, en tanto ordena la desocupación inmediata del inmueble objeto de autos.- II.- Debe señalarse que la norma del artículo 684 bis del Código Procesal exige -como presupuesto necesario e inexcusable para obtener la ?desocupación inmediata? del inmueble- el cumplimiento del requisito de la verosimilitud del derecho como nota común con el instituto de las ?medidas cautelares? (conf. Enrique Luis Abbati, Ival Rocca (h) y Osvaldo Héctor Allende, ?Reformas al juicio de desalojo? en E.D. , ejemplar del 2-4-02, pág. 3), debiendo recordarse que en el análisis de cualquier medida cautelar es menester partir de la base de que la precautoria a dictarse debe significar un anticipo asegurativo de la garantía jurisdiccional, para impedir que el derecho cuyo reconocimiento se pretende obtener a través del proceso pierda su virtualidad o eficacia durante el lapso que transcurre entre su iniciación y el pronunciamiento de la sentencia definitiva (conf. CNCiv., esta Sala, R. 33.563 del 27/10/87; íd., íd., R. 76.753 del 24/10/90; íd., íd., R. 597.745 del 4/4/12).- De allí que, dadas las características del procedimiento cautelar, no puede pretenderse un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en el principal, sino sólo uno periférico o superficial, encaminado a obtener un pronunciamiento de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido.- Pues bien, en los presentes obrados la actora ha acreditado prima facie el carácter de locadora del inmueble de marras (ver fs. 2/3), lo cual permite concluir que se encuentra legitimada para solicitar la medida cautelar ordenada en la instancia de grado.- Asimismo, adviértase que, en el restringido marco de cognición que la ley procesal tiene reservado para este tipo de decisiones, ha quedado demostrado que en el contrato de locación invocado se pactó el vencimiento del mismo para el día 28 de febrero de 2017 (ver cláusula tercera del contrato agregado en copia a fs. 2/3).- Además, se ha alegado la falta de pago de los cánones locativos a partir del mes de diciembre de 2016, sin que se hayan agregado al proceso elementos documentales que permitan desvirtuar la afirmación efectuada en el escrito inaugural de esta litis.- En tal sentido, cabe poner de resalto que el locatario demandado no ha contestado la acción entablada y que la Sra. María Paula Trotta ha reconocido en el escrito de fs. 45/52 que su presentación en el expediente ha resultado extemporánea a los fines de contestar la demanda (ver fs. 45 ptos. I y II).- En función de ello, se ha declarado la cuestión como de puro derecho al no existir hechos controvertidos susceptibles de comprobación (cfr. fs. 29 vta. pto. II), decisión que se encuentra firme (ver desistimiento del recurso de apelación efectuado a fs. 112).- De lo expuesto se sigue -en el mismo marco provisional de valoración-, la concurrencia de suficiente verosimilitud del derecho invocado, que torna procedente la medida.- No obsta a esta conclusión la existencia de menores de edad en el inmueble objeto de desahucio, pues no constituye el supuesto previsto en el art. 103, inc. a del Código Civil y Comercial de la Nación, que torna indispensable la intervención del Defensor de Menores. Ello por cuanto tal circunstancia no convierte al niño en parte - demandante o demandada-, ni de allí resultan derechos a los bienes en litigio (conf. CNCiv., esta Sala, R. 061990/2016/CA001 del 10/5/17, entre otros).- Las consideraciones ensayadas imponen el rechazo del reproche intentado.- En atención a los fundamentos vertidos, habiendo dictaminado la Sra. Defensora de Menores e Incapaces, SE RESUELVE: Confirmar el pronunciamiento de fs. 29 pto. I. Con costas de Alzada a cargo de la apelante vencida (arts. 69, párrafo primero, y 68, párrafo primero, del Código Procesal).- Notifíquese a la Sra. Representante del Ministerio Pupilar en su despacho y a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes, publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 - del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente-) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta.-

SEBASTIAN PICASSO

RICARDO LI ROSI HUGO MOLteni

034643E