

## Desalojo Anticipado Admisibilidad Verosimilitud Del Derecho Caucion Real

### JURISPRUDENCIA

### Desalojo anticipado. Admisibilidad. Verosimilitud del derecho.

Caución real Se modifica la resolución apelada y se declara procedente el desalojo anticipado del inmueble con fundamento en lo dispuesto por los artículos 680 y 684 bis del Código Procesal, al considerarse que, en el caso, habían variado las circunstancias que fueron tenidas en consideración con anterioridad, pues había vencido el contrato que unía a las partes, por lo que debía concluirse que se encontraba configurada la verosimilitud en el derecho invocado. Asimismo, se fijó una contracautela real de cuarenta mil pesos (\$ 40.000). Buenos Aires, 22 de marzo de 2019.- Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: I. Contra la resolución de fs. 578 y vta., mediante la cual La Sra. juez de grado admitió el pedido de desocupación inmediata que formulara la parte actora con fundamento en lo dispuesto por los arts. 680 y 684 bis del Código Procesal, alzan sus quejas los demandados, quienes las expresaron en el escrito de fs. 583/586, cuyo traslado fue contestado a fs. 597/599. II. La desocupación inmediata prevista en los artículos 680 y 684 bis del Código Procesal exige, como presupuesto necesario e inexcusable de su procedencia, que exista verosimilitud en el derecho (conf. Abatti, Enrique Luis - Rocca, Ival (h) - Allende, Osvaldo Héctor, ?Reformas al juicio de desalojo [ley 25.488]- [El nuevo proceso abreviado]?, publ. en E.D. t. 196 pág. 1026), que, en casos como el presente, consiste en demostrar ?prima facie? que se ha configurado la causal invocada (conf. Gozaini Alfredo, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado?, ed. La Ley, 2002, t. III, pág.437). Es decir, que la desocupación inmediata del inmueble en los procesos de desalojo no opera automáticamente a pedido del locador, sino que, previamente, además de requerirse la caución real, debe demostrarse la verosimilitud del derecho invocado (conf. C.N.Civil, Sala ?L? en 456.335 del 2/6/06; esta Sala, c. 484.646 del 5/6/07, c. 524.362 del 12/2/09, c. 28.520 del 15/10/13, entre muchos otros). En tal inteligencia, atendiendo a la verosimilitud del derecho invocado, la naturaleza de la medida solicitada, los antecedentes y constancias de estos actuados (ver copias de fs. 1/38), corresponde desestimar las quejas vertidas. En efecto, si bien es cierto que la misma medida que ahora se admite fue desestimada en el pronunciamiento de fs. 321/322, la Sala considera que en el caso han variado las circunstancias que fueron tenidas en consideración en dicho decisorio -pues ha vencido el contrato que unía a las partes- por lo que debe concluirse que se encuentra configurada la citada verosimilitud en el derecho invocado que justificó decretar -en esta oportunidad- la cautelar pedida. III. Con respecto de la contracautela, este Tribunal ha sostenido que no dándose los supuestos previstos en el art. 200 del Código Procesal y fuera de los casos excepcionales como los contemplados en el 2do. párrafo del art. 199, la caución debe ser real o personal y no meramente juratoria, máxime cuando ésta resulta viable en supuestos de máxima verosimilitud del derecho de acuerdo a lo previsto por el art. 212, inc. 3 del ordenamiento legal citado (conf. c. 155.617 del 17/10/94, c. 516.660 del 26/9/08, c. 528.385 del 3/4/09 y c. 617.622 del 29/08/13, entre muchos otros; Novellino, ?Embargo y desembargo?, pág. 80). Por otra parte, es sabido que su graduación debe encontrarse en correspondencia con la eventual responsabilidad del solicitante de la medida precautoria por las costas y los daños y perjuicios que pudiera ocasionar en caso de haberla pedido sin derecho (conf. art. 199 ya citado). Para ello el magistrado debe tener en cuenta la verosimilitud del derecho invocado, el carácter de la medida cautelar y el valor afectado (conf. C.N.Civil, esta Sala c. 284.481 del 8/11/82, c. 286.276 del 15/2/83, c. 150.079 del 4/7/94, c. 516.660 del 26/9/08, c. 528.385 del 3/4/09, c. 617.622 del 29/08/13, entre muchos otros). Por ello, atendiendo a la verosimilitud del derecho invocado y la naturaleza de la medida solicitada, corresponde admitir parcialmente la queja vertida en el escrito de fs. 583/586 y elevar la caución real establecida en el pronunciamiento sujeto a examen la que se fija en la suma de pesos cuarenta mil (\$ 40.000). En consecuencia, corresponderá modificar, con el alcance del considerando III del presente pronunciamiento, la resolución recurrida. Por estas consideraciones; SE RESUELVE: Modificar la resolución de fs. 578 y vta., mantenida a fs. 592, con el alcance del presente pronunciamiento. En consecuencia, previo al lanzamiento anticipado del inmueble que motiva las presentes actuaciones, la parte actora deberá, completar la contracautela real que se eleva a la suma de cuarenta mil pesos (\$ 40.000). Las costas de Alzada se imponen en el orden causado en atención las particularidades que ofrece la cuestión debatida y la existencia de vencimientos parciales y mutuos (arts. 69 y 71 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.- Fecha de firma: 22/03/2019 Alta en sistema: 25/03/2019 Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA

037546E