

## Desalojo Anticipado Verosimilitud Del Derecho Valoracion De La Prueba

### JURISPRUDENCIA

### Desalojo anticipado. Verosimilitud del derecho. Valoración de la

prueba Se confirma la resolución que intimó a la demandada, subinquilinos y/u ocupantes a desocupar el inmueble motivo del litigio, en los términos de la norma del artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, al concurrir en el caso los presupuestos necesarios para admitir la desocupación inmediata del inmueble, y siendo que la verosimilitud requerida debe ser entendida como la probabilidad de que exista, y no como una incontrastable realidad. Buenos Aires, 18 de junio de 2019.-

Y Vistos. Considerando: La resolución de fojas 79, en virtud de la cual -entre otras cosas- se intimó a la demandada, subinquilinos y/u ocupantes a desocupar el inmueble motivo del litigio, en los términos de la norma del artículo 684 bis del Código Procesal, fue recurrida por la emplazada, quien expuso sus quejas a fojas 86/95 vuelta, las que merecieron respuesta a fojas 100/2.

Cuestiona la apelante lo dispuesto en la instancia de grado, entendiéndolo en líneas generales, que no se dan los requisitos necesarios de admisibilidad del desalojo anticipado. Preliminarmente antes de evaluar la procedencia del agravio es del caso remarcar, tal como lo hemos hecho en reiteradas oportunidades, que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (cfr. arg. 386 del Código Procesal). Ahora bien, conforme reza el artículo 684 bis del Código Procesal, se podrá obtener la desocupación inmediata, de acuerdo al procedimiento del artículo 680 bis, en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuera la falta de pago o vencimiento del contrato. Al respecto, la aplicación de la cautelar prevista en el artículo 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial, debe ser restrictiva dado que el lanzamiento anticipado debe ser ordenado con suma prudencia, teniendo en cuenta los daños irreparables que se podrían producir de verificarse un lanzamiento en un proceso después rechazado, aún cuando se haya fijado una caución real (Cfr. esta Sala, ?Santoró Juan Carlos c/ocupantes del inmueble de la calle Caaguazú 6347 s/Desalojo por falta de pago?, Expte. 38.990/08 del 15-12-08). Sobre el particular, se ha sostenido que resulta imprescindible que la verosimilitud del derecho -apreciación provisoria del derecho de quien reclama-, debe ser juzgada contemplando la cualidad de los sujetos involucrados a tenor de las postulaciones esgrimidas a lo largo de la causa (Cfr. CNCiv. Sala I, ?Díaz Armando Luis B. c/Pérez Marylin y otro s/Desalojo por falta de pago?, del 26-02-04). Así las cosas, a los fines de proceder al lanzamiento anticipado que el artículo 684 bis del Código Procesal establece -y más allá de la postura que se asuma en torno a la naturaleza jurídica de la medida- el derecho invocado debe tener la suficiente apariencia de verdadero como para preveer que en el proceso principal pueda declararse la certeza de su existencia. No se trata de exigir una prueba plena y concluyente, ni se impone al tribunal el deber de realizar un examen jurídico riguroso, como es indispensable para resolver el pleito, sino que el derecho invocado presente o no ?apariencia de verdadero?, tanto más cuanto que el ordenamiento procesal acuerda a las medidas de esta índole carácter esencialmente provisional, pues reexaminadas que puedan ser las medidas del caso, nada obsta a enmendar, modificar y aún revocar lo que fuere menester y resultar justo (Cfr. esta Sala, ?Taleb Delia Esther c/Angel Mariano de León s/Art. 250 CPC.? Expte. 63.987/15, del 24 de abril de 2018). En esta inteligencia y compartiendo el criterio que se sostuvo en la instancia de grado, este Tribunal entiende que concurren en el caso los presupuestos necesarios para admitir la desocupación inmediata del inmueble. En definitiva, siendo que la verosimilitud requerida debe ser entendida como la probabilidad de que exista, y no como una incontrastable realidad (lo que se evaluará en la etapa procesal oportuna) la resolución recurrida habrá de mantenerse. Como corolario de todo lo expresado, se rechazan los agravios sujetos a estudio, respecto de los cuales cabe destacar además, que apenas reúnen los requisitos exigidos por el artículo 265 del CPCC, y se confirma el decisorio impugnado en todo cuanto ha sido motivo de apelación, lo que así SE RESUELVE. Con costas. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Firma la doctora Liliana Abreut de Begher por resolución 296/18 y el doctor Víctor F. Liberman por resolución 1369/18. Patricia Barbieri Liliana Abreut de Begher Víctor F. Liberman 040169E