

## Desalojo Desocupacion Inmediata Suspension De Plazos Procesales Verosimilitud Del Derecho

### JURISPRUDENCIA

Desalojo. Desocupación inmediata. Suspensión de plazos procesales.

Verosimilitud del derecho Se confirma la resolución que admitió el pedido de desocupación inmediata que formulara la parte actora con fundamento en lo dispuesto por el artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, atendiendo a la verosimilitud del derecho invocado y la naturaleza de la medida solicitada, máxime si se pondera que no resultó necesaria la celebración de la audiencia prevista por el artículo 360 del código de rito para considerar la procedencia del pedido cuando existen elementos suficientes de la lectura de los escritos introductorios. Buenos Aires, 4 de septiembre de 2019.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: Contra la resolución que en copia obra a fs. 2, mantenida parcialmente con el alcance de la que se agregó a fs. 11, mediante la cual el juez de grado admitió el pedido de desocupación inmediata que formulara la parte actora con fundamento en lo dispuesto por el art. 684 bis del Código Procesal, alza sus quejas la demandada, quien las expresó en los escritos de fs.3/4 y 12, cuyo traslado conferido a fs. 5, fuera contestado a fs. 6/8. 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) y 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, tº. 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 y c. 28.520 del 15/10/13, entre muchos otros). En tal inteligencia, atendiendo a la verosimilitud del derecho invocado (ver copias de fs. 1/11) y la naturaleza de la medida solicitada, corresponde desestimar las quejas vertidas, máxime si se pondera que no resulta necesario la celebración de la audiencia prevista por el art. 360 del Código Procesal para considerar la procedencia del pedido cuando existen elementos suficientes de la lectura de los escritos introductorios. Todo ello se ve reforzado en atención a la causal esgrimida como fundamento de la procedencia de la acción incoada. Por otra parte, en otro orden de ideas, como es sabido, los plazos procesales son susceptibles de suspensión o de interrupción. La suspensión implica la privación temporaria de los efectos de un plazo, por disposición de las partes, por la imposibilidad de ejecutar el acto procesal correspondiente en virtud de situaciones producidas por el procedimiento mismo o por disposición legal (conf. Colombo - Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado", tº. II, coment. art. 157, pág. 132) inutilizando a sus fines un lapso del mismo, de modo que no compromete la aptitud del tiempo transcurrido hasta que ella se produce (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 443.350 del 24/11/05; Gozáini, Osvaldo A., op. cit., tº. I, coment. art. 157, pág. 391). De allí que la suspensión o la interrupción de un plazo en los términos del art. 157 del Código Procesal, configuran una situación excepcional y de interpretación restrictiva por lo cual la severidad de la admisión de causales debe ser la regla. Por ello, se ha sostenido que para decretarlas deben existir causas graves de una entidad tal que dificulten seriamente la realización de la actividad procesal, lo cual queda librado al prudente arbitrio judicial (conf. Highton - Areán; "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Concordado", tº. 3, coment. art. 157, pág. 354; Fenochietto Carlos E., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", tº. 1, coment. art. 157, pág. 558; Fenochietto -Arazi., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado", tº. 1, coment. art. 157, pág. 523/524, núm 6). De acuerdo a lo recién expuesto, bien hizo el juez de grado en no ordenar la suspensión solicitada, pues no resulta admisible la suspensión del proceso sine die, máxime teniendo presente la etapa procesal en la que se la solicitó y las medidas ordenadas, como previo, a la efectivización de la medida sujeta a examen (ver fs. 11 vta., tercer párrafo). Por lo demás, la suspensión del trámite del proceso, es una facultad que debe conciliar con el interés general y en tal sentido -como se adelantó- no puede extenderse en forma indefinida (conf. Fassi Santiago C., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", tº. I, coment. art. 157, pág. 264; Fenochietto Carlos E., op. y loc. cit., pág. 555). En consecuencia, corresponde desestimar las quejas vertidas contra la resolución que en copia obra a fs. 2 mantenida parcialmente a fs. 11. Por estas consideraciones y oída que fue la Sra. Defensora de Menores a fs. 49/50; SE RESUELVE: Confirmar la resolución que en copia obra a fs. 2 mantenida parcialmente a fs. 11. Las costas de Alzada se imponen en el orden causado en atención a las particularidades que ofrece la cuestión debatida (art. 68 segundo párrafo del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.-  
Fecha de firma: 04/09/2019 Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por:

