



*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

21553/2017. FERNANDEZ, ALEJANDRA EUGENIA c/ROJAS, LUIS ALBERTO Y OTRO s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Buenos Aires, 4 de julio de 2017.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Por resolución de fs.43/44 el Sr. Juez “a quo” decretó en los términos del artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación la desocupación inmediata del inmueble motivo de autos, previa caución real que deberá prestar el locador accionante.

Disconforme con ello, se alza la demandada por los agravios que expone en su presentación de fs.45/46, los que son replicados a fs.48/50.

II. En lo que concierne a la materia traída a conocimiento de este tribunal, no deviene ocioso destacar que el instrumento procesal contemplado por el artículo 684 bis del Código Procesal, introducido en el ordenamiento adjetivo por la ley 25.488 y que permite la entrega anticipada del inmueble al actor, con carácter cautelar, hasta que se finiquite el juicio, constituye una medida cautelar calificada por algunos como anticipatorias o de cautela material, que participa de la instrumentalidad propia de las cautelares –tratándose ella de una relación de franca subordinación de medio a fin, respecto a un proceso de fondo, definitivo o principal, contencioso o extracontencioso, anterior, simultáneo o posterior, al que acceden en miras a asegurar su eficacia práctica–, sin que la eventual coincidencia del objeto suponga su identificación o confusión con la pretensión o petición a cuyo “servicio” se encuentran.

La acreditación de los presupuestos que condicionan su dictado, consistirá en la demostración de la existencia de la relación locativa y que se ha configurado alguna de las dos causales que la ley procesal contempla para su viabilidad (*Gozaíni, Osvaldo A.*, “Código





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

*Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado...*, t.III, pags.437 y 438; esta Sala “J”, in re, “Leal González, Beatriz E. c/Graciani, Blanca L. y otro s/Incidente Civil”, Expte. n° 71208/2005, del 29/11/05).

Por tanto, no conforma un fin en si misma, sino que está dispuesta de antemano al dictado de una resolución definitiva, asegurando de ese modo su efecto útil y provechoso. La importancia de estos institutos –medida cautelar de anticipo de tutela, medidas autosatisfactivas, medidas conminatorias– es capital, pues garantizan la eficacia y la seriedad de la función jurisdiccional, asegurando su buen funcionamiento e impidiendo que, con la involuntaria complicidad de la justicia, se vean aumentados los daños derivados de la lesión del derecho (*Quadri Gabriel, “Desalojo y anticipación de tutela: la eficacia del proceso adecuadamente resguardada”, pub. en J.A.2003-IV,471*).

De todas formas, la fundabilidad de esta pretensión cautelar – incluso con sus particulares aristas (adviértase los posibles daños que su aplicación produciría si se verificara un lanzamiento anticipado y luego se rechazara la sentencia)–, no depende de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en proceso, sino de un análisis de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido, lo cual permite al juzgador expedirse sin necesidad de efectuar un estudio acabado de las distintas circunstancias que rodean la relación jurídica. Ello es lo que posibilita que el juzgador se expida sin necesidad de efectuar un estudio acabado de las distintas circunstancias que rodean toda relación jurídica. mediante una limitada y razonable aproximación al tema de fondo, concorde con el estrecho marco de conocimiento y la finalidad provisional que son propias de las medidas cautelares. De lo contrario, si estuviese obligado a extenderse en consideraciones al respecto, peligraría la carga que pesa sobre él de no prejuzgar, es decir, de no emitir una opinión o decisión anticipada a favor de cualquiera de las partes sobre la cuestión sometida a su jurisdicción.





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

En ese marco descripto, el análisis de la bondad del derecho alegado, aun con este alcance preliminar, también llamado “superficialidad del conocimiento judicial” (*conf. Palacio Lino E., “Derecho Procesal Civil”, t.VIII, p.47, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1989*), que configura una característica propia y exclusiva de todos los procesos cautelares, debe persuadir en términos suficientes de la razón que asistiría a quien peticiona el auxilio jurisdiccional. Es decir, del mismo modo que no es posible exigir certeza, tampoco es apropiado declarar su procedencia sin una demostración convincente respecto de su admisibilidad.

III. A la luz de lo explicitado, luego de un primer análisis de los elementos obrantes en el “sub lite” y del examen de las alegaciones de las partes, hemos de adelantar que no encontramos entre los agravios del locatario demandado razones que compongan suficiente sustento como para modificar la decisión atacada, ante la concurrencia del “*fumus bonis iuris*”, comprobación de la apariencia o verisimilitud en el derecho invocado por la actora y exigible a toda decisión precautoria.

En efecto, la verosimilitud del derecho que exige el art.684 bis de la ley adjetiva considerarse suficientemente acreditada cuando con los instrumentos que aduna al proceso se comprueba –sumariamente– la legitimación para obrar de la actora como titular de la relación sustancial y cuando se ha configurado con algún grado de apariencia la causal que se invoca, en el caso la falta de pago.

Incluso cuando el derecho fundante de la pretensión de obtener el desalojo del bien ha sido controvertido por la demandada desde las alegadas defensas que opone en los capítulos III y IV del escrito de contestación de la demanda, no puede perderse de vista que no ha justificado el incumplimiento material que se le imputa y que la actora ha demostrado en forma suficiente la concurrencia de los recaudos propios de esta cautela “ante tempore”.





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

No obsta a esta conclusión la falta de elementos de convicción suficientes para acreditar el “periculum in mora”, cuando ésta se presume en el “sub examine” a partir de la privación del pleno ejercicio del derecho de propiedad que tiene el titular del inmueble afectado a una ocupación que, verosimilmente, se ha tornado ilegítima.

Sobre este aspecto en particular, repárese en que, si bien el locatario ha objetado la legitimación para accionar de la actora aseverando que no resulta ser la titular dominial del inmueble, a los efectos de este análisis deviene relevante que del contrato que vincula a las partes, que el apelante ha reconocido, emerge que la accionante le otorgó en locación el inmueble en su carácter de propietario del mismo (cláusula primera).

IV. Por otra parte, cabe destacar que, incluso cuando deben tenerse en cuenta los daños irreparables que podrían producirse si se verifica un lanzamiento anticipado y luego se rechaza la demanda (pues aun mediando la fijación de una caución real la norma del art.684 bis debe ser aplicada con criterio prudencial y sólo cuando el derecho del accionante alcanza un grado de verosimilitud suficiente como para anticipar el resultado del juicio); cabe presumir en el “sub examine” la existencia de un grave perjuicio para el locador, ante la privación del ejercicio pleno del derecho de propiedad del inmueble dado en locación.

Es que no puede dejar de valorarse el perjuicio patrimonial y hasta moral que representa para el locador seguir soportando que su propiedad, durante el transcurso del juicio, siga ocupada por quien indica que le debe (*conf. Cám. Civ. y Com de San Isidro, Sala 1º, causa “Galilea”, del 11/12/2002, con primer voto del Dr. Roland Arazi; pub. en J.A.2003-IV-469; íd. Quadri H. Gabriel, “Desalojo y anticipación de tutela: la eficacia del proceso adecuadamente resguardada”*).

Ciertamente, entendemos que la medida procede en el “sub examine” cuando media relevante verosimilitud del derecho, como vía





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

para evitar abusos de la defensa con propósitos dilatorios, permitiendo la operatividad de todas las garantías constitucionales vinculadas al proceso, en especial la tutela efectiva y oportuna de los derechos. Dicho fundamento se encuentra implícito en el artículo 616 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, y la “ratio legis” de esta norma radica en que la garantía de la defensa debe compatibilizarse con el derecho a una rápida y eficaz decisión jurisdiccional, que haga real el postulado constitucional de afianzar la justicia (*CNCiv., Sala M, “Soldati, Leandro c/Ocupantes Fraga s/ Desalojo”, 24/02/2009, Sumario n°18949, Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil*).

En tal sentido, el legislador, en pos de abreviar y simplificar los procesos para desalojar inmuebles, ha tenido en cuenta que las demoras de los juicios de desalojo, consistentes en la dilación injustificada de los plazos procesales, producen un perjuicio directo al propietario y el correspondiente enriquecimiento sin causa de quién continúa, sin derecho a ello, ocupando el inmueble durante el plazo de duración del juicio.

V. Dentro del contexto descripto, negarse en el “sub lite” la procedencia de la medida prevista en el artículo 684 bis, importaría una inequidad mayor para el propietario frente a un litigante que repele el desalojo fundándose en defensas que no ha justificado con plenitud; y ello no acarrea un cercenamiento de derechos de la demandada y de los eventuales subinquilinos y/u ocupantes, cuando aquéllos han tenido ocasión de responder la demanda y la ley adjetiva dispone que con carácter previo al cumplimiento de la medida el accionante debe prestarse una contracautela real, tendiente a asegurar la igualdad de los litigantes, al garantizar el resarcimiento de los daños y perjuicios en caso de rechazo de la demanda.

En razón de todo lo hasta aquí expuesto y cuando no puede exigirse al pretensor una prueba plena y concluyente de la bondad del derecho alegado para la procedencia de esta medida cautelar de





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

posesión “ante tempore” –la que se configuraría, en estado del proceso principal, con la confirmación de la sentencia de grado–, dentro de las limitaciones de la “sumaria conditio” con que cabe valorar los elementos de juicio incorporados al proceso y sin que ésta conclusión importe anticipar decisión al respecto o reconocer la posible legitimidad de la pretensión de fondo, ni la eventual invalidez de los elementos traídos para fundar la medida en cuestión; deben desatenderse los agravios levantados por el apelante y confirmarse el decreto de la medida cautelar cuestionada.

En su mérito, el tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución apelada, en todo cuanto decide y fuera materia de agravio. Con costas de alzada al apelante vencido (arts.68 y 69 del Cód. Procesal).

Se deja constancia que la Vocalía N° 29 se encuentra vacante (art. 109 del R.J.N.).

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

