



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA H

26450/2015. COSENTINO, MARIA ELENA Y OTRO c/ PERALTA,  
HECTOR LUIS Y OTROS s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO

Buenos Aires, agosto de 2017.- CC Fs. 170

**AUTOS, VISTOS y CONSIDERANDO:**

Vienen estos autos a la Alzada para resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 155/8 que fuera concedido a fs. 159. El memorial fue acompañado en el acto de interponer el recurso.

I.- Cuestiona la parte actora lo dispuesto por el juez de grado en cuanto desestimó, por el momento, el pedido de entrega inmediata que en los términos del art. 684 bis formuló respecto del inmueble cuyo desalojo pretende.- Centra esencialmente su crítica en la afirmación de haber acreditado la titularidad dominial del bien y el carácter de intrusa que afirma reviste la presentante de fs. 56/62.-

Examinados los antecedentes de la causa en la cual se ha trabado la litis, se observa que se encuentra controvertido el carácter en que la presentante de fs. 56/62 ocupa el inmueble indicado.

En efecto el actor promueve demanda por falta de pago contra el Sr. Luis Héctor Peralta respecto del inmueble sito en la calle México 972 de esta Capital, acompañando a tal fin el contrato de locación respectivo con firmas certificadas (ver fs. 6/8). También acompaña un acta de constatación de fecha 15 de septiembre del año 2015 que da cuenta que el inmueble se encuentra desocupado (ver fs. 30/1) y el informe de dominio del referido inmueble que acredita su titularidad (ver fs. 4/5). No obstante, con posterioridad a ello, se presenta en estas actuaciones Filomena Mercedes Pimentel Choque invocando ser integrante de la Cooperativa de Trabajo Gastronómica El General Limitada y refiriendo ser poseedora del inmueble. (ver fs. 47/62).



Luego de ello, se tuvo por desistida la acción contra Luis Héctor Peralta y la juez de grado ordenó convocar a las partes a la audiencia preliminar (ver fs. 149/152), es decir, cabe presumir que la juez a quo tuvo por enderezada la acción contra quien contestó la demanda y subinquilinos y/u ocupantes.

II.- Ahora bien, bajo la perspectiva del art. 680 bis y 684 del Código Procesal, el magistrado se encuentra facultado, de acuerdo a la verosimilitud que trasunta el planteo que le haya sido traído a examen y sin perjuicio de lo que pueda resolverse en la definitiva -oportunidad en la cual se valorarán integralmente las pruebas conducentes que corresponda admitir- a disponer sin más trámite y previa caución real la desocupación inmediata del inmueble. Esta drástica medida se adopta con la contrapartida, legislativamente garantizada, de que todo ocultamiento o falsedad en hechos o documentos empleados para la configuración de la relación locativa que ha servido de base para obtener la desocupación, habilitarán la inmediata ejecución de la caución (Esta Sala R. 625.277. “Trabild S.C.A. c/ Chambi Jucumani, Roberto y otros s/ desalojo por vencimiento de contrato”. Causa n° 36.451/2011. Juz. 29.

De esta manera, el instituto de la desocupación inmediata prevista en la norma en examen busca asegurar la tutela judicial efectiva, la que implica, entre otras cosas, tutela judicial oportuna. La oportunidad, en definitiva, es condición necesaria para predicar la efectividad de la tutela y hace a la garantía de plazo razonable de los procesos judiciales, como modo de evitar las demoras injustificadas que suelen producirse en los juicios de desalojo en los que el inquilino carece de solvencia, lo que conlleva un perjuicio directo al locador y un enriquecimiento sin causa del locatario moroso, de remota o imposible reparación posterior (Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado y comentado", Bs. As., La Ley, tomo VI, págs. 384 y siguientes).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA H

Ello, claro está, previa intervención a la efectivización del desalojo, de la señora Defensora de Menores e Incapaces de Primera Instancia y de la adopción por el juzgador de las medidas necesarias que tengan por objeto la protección integral de los derechos de los menores de edad que allí habitan junto a sus padres y los que proponga la primera de las nombradas, (conf. resolución de la Defensoría General de la Nación 1119/2008 del 25/7/2008), e incluso las de aquellas medidas orientadas a su asistencia habitacional (conforme CNCiv. sala H, 15/11/2010, “B., M.A. y otro c/ Ocupantes de Suárez 453/7 s/ desalojo-intrusos”; CNCiv. sala K, 11/11/2009, “Rudich, Mario Roberto y otro c/ Loyaga Martínez, Verónica Shirley s/ desalojo”, sumario ISIS N° 19462; CNCiv. sala M, 15/09/2010, “Valls, Oscar Narciso c/ Díaz, Juan Alberto s/ desalojo”, sumario ISIS N° 20083; CNCiv. sala I, 31/8/2010, “Roth, Daniel Santiago Benjamín c/ Junco, Patricia Yolanda s/ desalojo por vencimiento de contrato”, entre otros).

Por lo expuesto el Tribunal RESUELVE: Revocar el decisorio apelado. En su mérito, previa intervención de la Señora Defensora de Menores de Primera Instancia, junto con la caución real que se establece en la suma de \$ 30.000 (treinta mil pesos), que deberá prestar la actora, la que será instrumentada por la Juez de Primera Instancia, se procederá al desalojo anticipado del inmueble en los términos del artículo 680 bis y 684 del Código Procesal. Con costas en el orden causado, por no mediar contradictorio (artículos 68 y 69 del Código Procesal).

Regístrese y notifíquese a la señora Defensora de Menores de Cámara y a las partes. Cumplido comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN). Oportunamente, devuélvase. Fdo. José B. Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.

