



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

Expte. n° 85.608/2017/CA2 – Juzg. 28.-

N., G. c/ G. A. A. Y OTROS s/DESALOJO: INTRUSOS

Buenos Aires, 23 de noviembre de 2018.-

**Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:**

I. Contra la resolución de fs. 93, mantenida a fs. 97, mediante la cual la juez de grado admitió el pedido de desocupación inmediata que formulara la parte actora con fundamento en lo dispuesto por el art. 680 bis del Código Procesal, alza sus quejas la recién mencionada, quien las expresó en el escrito de fs. 95.

La representante del ministerio público de esta alzada mantuvo en el dictamen de fs. 98/99 y recurso interpuesto por el de la instancia de grado a fs. 94.

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) 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, las posiciones adoptadas por cada una de las partes previo a la traba de la litis y la naturaleza de la medida solicitada, corresponde desestimar la queja vertida, por la defensora de menores de Cámara a fs. 98/99.

Todo ello se ve reforzado en atención a la causal esgrimida como fundamento de la procedencia de la acción incoada.

En otro orden de ideas, no ha de perderse de vista que en la resolución DGN n° 1119/2008 se instruyó a los Defensores de Menores e Incapaces en lo Civil, Comercial y del Trabajo para que tomen intervención en los procesos de desalojo en los que se vean afectados los derechos de los menores de edad a fin de adoptar las medidas necesarias que tengan por objeto la protección integral de los derechos de los niños, niñas y adolescentes reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico nacional e instrumentos internacionales de Derechos Humanos en los que el Estado es parte.

Pues bien, tal intervención se encuentra orientada a verificar que los niños y adolescentes no se vean privados de su derecho a una vivienda la que, obviamente, debe serles proporcionada, en primer término, por sus padres y demás obligados alimentarios y, ante la imposibilidad de éstos de garantizarles tal derecho, recurrir a las autoridades administrativas competentes (conf. CNCivil, Sala J, en causas 566.775 del 9-12-10, del 24-8-10 en LL 2010-E-181 y 556.077 del 31-3-11).

Es por ello que debe ponerse en conocimiento de la apelante la resolución que eventualmente disponga el lanzamiento de un inmueble en el que habitan menores de edad, a fin de que se adopten aquellas medidas pertinentes –judiciales y administrativas– para garantizar la tutela y defensa de los derechos de aquellos a no verse privados de una vivienda con anterioridad a que se efectivice la ejecución de dicha sentencia.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

De allí que, en la oportunidad mencionada podrá el Ministerio Pupilar solicitar eventualmente -como se dijo- que se lleven a cabo aquellos procedimientos tendientes a proteger los derechos de los niños involucrados en la causa, en un tiempo razonable, sin que ello implique despojar de contenido a la mentada decisión, máxime si se pondera las medidas ya ordenadas a fs. 28/29 por la juez de grado y las restantes que pueda solicitar la recurrente en torno a la solución del problema habitacional mencionado en el considerando IV del dictamen de fs. 98/99.

En consecuencia, corresponde desestimar las quejas vertidas contra la resolución de fs. 93, en lo principal que decide.

III. 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).

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 y 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. 95 y reducir la previa caución real establecida en el pronunciamiento sujeto a examen, la que se fija en la suma de pesos diez mil (\$ 10.000).

En consecuencia, sólo se admite la queja vertida por la parte actora y se modifica, con el alcance del presente pronunciamiento la resolución recurrida.

Por estas consideraciones y oída que fue la Sra. Defensora de Menores a fs. 98/99; SE RESUELVE: Modificar la resolución de fs. 93, mantenida a fs. 97, con el alcance del presente pronunciamiento. En consecuencia, previo al lanzamiento anticipado del inmueble que motiva las presentes actuaciones, la parte actora deberá, prestar la contracautela real que se reduce a la suma de diez mil pesos, son Pesos (\$ 10.000). Las costas de Alzada se imponen en el orden causado en atención a la forma en que se resuelve y a las particularidades que ofrece la cuestión debatida (art. 68 segundo párrafo del Código Procesal).El Sr. Juez de Cámara, Dr. Juan Carlos G. Dupuis no firma por hallarse en uso de licencia (art.106 del RJN). Notifíquese y devuélvase.-

