



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

47065/2018

CHANG, CHIEN TAN Y OTROS c/ DIA ARGENTINA SA Y OTROS
s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO

Buenos Aires, febrero dieciocho (18) de 2019. JRV.- -----

AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:

Contra el pronunciamiento dictado a fs. 37, apela la parte actora, expresando sus agravios a fs. 38/40 (cfr. art. 248 del CPCC) los que previo traslado de ley fueron no fueron contestados.

Se queja la recurrente por cuanto el Juez de grado desestimó el lanzamiento anticipado del inmueble de marras.

Sobre el punto cabe recordar, que los artículos 680 bis y 684 bis del CPCC facultan al accionante a solicitar la entrega anticipada del inmueble cuyo desalojo se pretende en los supuestos en que se demande por las causales de falta de pago, vencimiento de contrato e intrusión.

Cabe también acotar que la viabilidad del instituto en trato requiere como exigencia normativa, el cumplimiento de dos requisitos: a) verosimilitud del derecho y b) caución real (conf. arts. 680 bis y 684 bis del Código Procesal).

Sin embargo, es oportuno señalar que teniendo en cuenta los daños irreparables que podrían producirse si se verifica un lanzamiento anticipado y luego se rechazara la demanda, aún mediando la fijación de una caución real, es dable considerar que la norma en cuestión 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 (conf. en tal sentido esta Sala “ Minotto, M.S. y otros c/ Montañó, E. F. s/ desalojo” del 14/4/09; íd., “Marucci Ottone, A. c/ Ragido, A. s/ desalojo” del 13/7/07; íd., “ Nogales, E. R. c/ Vázquez E. y otro s/ desalojo” del 13/10/2006, íd., “ Sala J, “ Rossi, R. R. c/ Peña, C. B. s/ desalojo “ del 11/4/2003).

En la especie, este Tribunal considera que en el estado actual del proceso no se encuentra verificada en forma suficiente la verosimilitud del derecho alegada por los actores. Es que cuestionando la demandada la causal de desalojo invocada, teniendo en cuenta la índole de las defensas opuestas y la postura fáctico-jurídica asumida al contestar la acción entablada, los términos en que quedara trabada la litis justifican el temperamento adoptado por el magistrado tornando prudente y ajustada a derecho la decisión que adopta (conf. en tal sentido CNCiv., esta Sala, “Craviotto, M.T. A. c/ Torres, G. y otros s/ desalojo” del 5/10/11).



Darle otra inteligencia podría conculcar derechos y garantías de neto corte constitucional lo que esta Sala no puede avalar.

En su mérito, los agravios expresados no habrán de prosperar.

Lo aquí ponderado, en modo alguno puede interpretarse como un adelanto de opinión acerca del resultado que se arribará en el presente proceso, ya que sólo se ha efectuado una valoración provisoria al sólo y único efecto de resolver el tema traído a debate.

Por tales consideraciones, y normas legales citadas, el Tribunal; **RESUELVE:** Confirmar el pronunciamiento recurrido en lo que ha sido motivo de agravios. Las costas de la Alzada se imponen por su orden atento las particularidades del caso y forma como se decide la cuestión (art. 68, 2do. párrafo y 69 del ritual). Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; al tal fin, notifíquese por Secretaría al recurrente. Cumplido ello, devuélvanse los autos a la instancia de grado. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Fdo. OSVALDO O. ALVAREZ – OSCAR J. AMEAL – SILVIA P. BERMEJO – JULIO M. A. RAMOS VARD

