



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

31537/2018 - ALVAREZ, JOSE MANUEL c/ EL CUERVO S.R.L. Y
OTRO s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO.

Buenos Aires,

de mayo de 2019.- PS

Y Vistos. Considerando:

I- La resolución de fojas 132/4, mantenida a fojas 172/3, en virtud de la cual -entre otras cosas- se decretó el lanzamiento anticipado de “El Cuervo SRL” y subinquilinos y/u ocupantes del inmueble -motivo del litigio-, en los términos de las normas emergentes de los artículos 680 bis y 684 bis del Código Procesal, disponiendo una caución real en la suma de cien mil pesos (\$100.000), fue recurrida por la demandada, quien expuso sus quejas a fojas 144/6 vuelta, las que no merecieron respuesta de la contraria.

Cuestiona la apelante lo dispuesto en la instancia de grado, entendiendo en líneas generales, que no se dan los requisitos necesarios de admisibilidad del desalojo anticipado. Asimismo, considera que resulta insuficiente el monto de la caución establecida en autos.

Preliminarmente antes de evaluar la procedencia del agravio es del caso remarcar, tal como lo hemos hecho en reiteradas oportunidades, que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (cfr. arg. 386 del Código Procesal).

Ahora bien, conforme reza el artículo 684 bis del Código Procesal, se podrá obtener la desocupación



inmediata, de acuerdo al procedimiento del artículo 680 bis, en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuera la falta de pago o vencimiento del contrato.

Al respecto, la aplicación de la cautelar prevista en el artículo 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial, debe ser restrictiva dado que el lanzamiento anticipado debe ser ordenado con suma prudencia, teniendo en cuenta los daños irreparables que se podrían producir de verificarse un lanzamiento en un proceso después rechazado, aún cuando se haya fijado una caución real (Cfr. esta Sala, “Santoro Juan Carlos c/ocupantes del inmueble de la calle Caaguazú 6347 s/Desalojo por falta de pago”, Expte. 38.990/08 del 15-12-08).

Sobre el particular, se ha sostenido que resulta imprescindible que la verosimilitud del derecho -apreciación provisoria del derecho de quien reclama-, debe ser juzgada contemplando la cualidad de los sujetos involucrados a tenor de las postulaciones esgrimidas a lo largo de la causa (Cfr. CNCiv. Sala I, “Diaz Armando Luis B. c/Perez Marylin y otros s/Desalojo por falta de pago”, del 26-02-04).

Así las cosas, a los fines de proceder al lanzamiento anticipado que el artículo 684 bis del Código Procesal establece -y más allá de la postura que se asuma en torno a la naturaleza jurídica de la medida- el derecho invocado debe tener la suficiente apariencia de verdadero como para preveer que en el proceso principal pueda declararse la certeza de su existencia. No se trata de exigir una prueba plena y concluyente, ni se impone al tribunal el deber de realizar un examen jurídico riguroso, como es indispensable para resolver el pleito, sino que el derecho invocado presente o no “apariencia de verdadero”, tanto más cuanto que el ordenamiento procesal acuerda a las medidas de esta índole carácter esencialmente provisional, pues reexaminadas que puedan ser las





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

medidas del caso, nada obsta a enmendar, modificar y aún revocar lo que fuere menester y resultar justo (Cfr. esta Sala, “Taleb Delia Esther c/Angel Mariano de León s/Art. 250 CPC.” Expte. 63.987/15, del 24 de abril de 2018).

En esta inteligencia y compartiendo el criterio que se sostuvo en la instancia de grado, este Tribunal entiende que concurren en el caso los presupuestos necesarios para admitir la desocupación inmediata del inmueble.

En definitiva, siendo que la verosimilitud requerida debe ser entendida como la probabilidad de que exista, y no como una incontrastable realidad (lo que se evaluará en la etapa procesal oportuna) la resolución recurrida habrá de mantenerse.

En punto a lo argumentado por el apelante respecto a la supuesta consignación del pago efectuada, cierto es, tal como apunta el magistrado de grado, que en autos no se encuentra agregado recibo cancelatorio alguno por los períodos denunciados en mora, como tampoco existe constancia acerca del hecho que la consignación referida haya sido aceptada por el acreedor, o bien haya mediado sentencia judicial que le otorgue validez.

Vale decir, el derecho invocado es -a nuestro entender- verosímil, a los efectos de hacer viable la petición sujeta a análisis. Por esta razón y dado que la decisión impugnada se ajusta a derecho y a las constancias de la causa, se rechazan las quejas sometidas a estudio.

II- En cuanto al agravio vinculado al monto de la caución, diremos que, el otorgamiento de una adecuada contracautela real, personal o juratoria por cuenta del solicitante lo es para responder por los daños y perjuicios que podría generar su traba en caso de habérsela requerido excediéndose o abusándose del mismo. Es decir, la contracautela se presta a las resultas de la medida



precautoria, debiendo limitarse a los daños y perjuicios que de ésta pudieran emerger (CNCiv., Sala B, 28-8-84, “Alimasso, Mario c/Barmar, Ignacio G., y otro”, LL, 1985-B-39 o D. J. 985-24-754) con abstracción del contenido patrimonial o extrapatrimonial de la pretensión o petición deducida.

En el caso, -más allá de las expresiones vertidas en la fundamentación del recurso interpuesto- los antecedentes acompañados al presente incidente no permiten concluir, como pretende el apelante, que el temperamento adoptado en la instancia de grado resulte equivocado. Es así que, a falta de otros elementos de consideración los suscriptos interpretan que en principio el monto dispuesto en concepto de contracautela resulta adecuado, razón por la cual se rechaza también el presente agravio sometido a evaluación.

Por todo lo expuesto, **SE RESUELVE:** rechazar los agravios de la demandada y confirmar –como consecuencia de ello- el decisorio de grado en todo cuanto ha sido materia de apelación. Costas de Alzada por su orden (arg. art. 71 del Código Procesal). Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Firma la doctora Liliana Abreut de Begher por resolución 296/18 y el doctor Víctor F. Liberman por resolución 1369/18. La doctora Patricia Barbieri no interviene por hallarse en uso de licencia.

Liliana Abreut de Begher

Víctor F. Liberman

Víctor F. Liberman

