



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

Expte. n° 10.089/2016/2/RH1 – Juz. 51.-

“M M S C/R J P Y OTRO S/DESALOJO POR FALTA DE PAGO
S/RECURSO DE QUEJA”.-

Buenos Aires, septiembre de 2016.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la resolución de fs. 144 vta./145 vta. puntoVII, mediante la cual la Sra. jueza de grado admitió el pedido de desocupación inmediata que formulara la parte actora, alza su queja la parte demandada, quien la expresó en el escrito de fs. 214/218, cuyo traslado conferido a fs. 228 tercer párrafo, fuera contestado a fs. 234/238.

En primer término, cabe aclarar que en atención al planteo de fs. 234/235 punto I/II y que la providencia de fs. 239 no se encontraba consentida se remitieron los autos a la instancia de grado a sus efectos.

Fue la propia actora la que insistió en que se eleven nuevamente las actuaciones en el estado en que se encontraban (ver fs. 275), lo que implicó soslayar los límites del art. 277 del Código Procesal, pues esta Sala no podía expedirse sin que, en forma previa, lo hiciera la juez de primera instancia con relación a la fundamentación de la queja vertida respecto al lanzamiento ordenado.

De allí que corresponde expedirse, lisa y llanamente, respecto a su procedencia.

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. Abatti Enrique Luis y Rocca Ival (h), “Desalojo de Inmuebles”, Colección Abacacia, pág. 40/41; 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.625.905 del 10/9/13; entre muchos otros)

En tales condiciones, es dable destacar que con los escritos introductorios presentados por ambas partes y los demás elementos incorporados hasta el presente, valorados con la provisionalidad del caso (art. 202 del Código Procesal), la Sala considera que en el caso no se encuentra configurada la citada verosimilitud en el derecho invocado que justifique decretar, en este estado, la cautelar pedida.

De allí que, sin perjuicio de lo que en definitiva se resuelva, corresponde admitir la queja vertida por la parte demandada, máxime si se pondera que el anticipo de jurisdicción petitionado debe ponderarse con criterio restrictivo en atención a las consecuencias que de su admisión se derivan.

II. La apelación deducida por el recurrente en el escrito de fs. 227, pretende revisar la providencia del 24 de junio de 2016 (ver fs. 225) que es consecuencia de la dictada por esta Sala el día 23 de mayo de 2016 (ver fs. 187 segundo párrafo), que mereciera el pedido de reconsideración de fs. 207, se encuentra firme en virtud de la desestimación de fs. 208.

Al respecto, cabe recordar que resultan irrecurribles todas aquellas decisiones que son mera consecuencia de otras dictadas con





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

anterioridad que se encuentran firmes o sobre las cuales se han operado los efectos de la preclusión (conf. Morello y otros, “Códigos Procesales...”, tº. III, pág 159 y jurisprudencia allí citada; C.N.Civil, esta Sala, c. 159.485 del 13/11/79 y sus citas; c. 231.696 del 5/3/80, c. 138.393 del 19/10/93, c. 169.213 del 24/4/95, c. 173.907 del 17/7/95 y, c. 561.904 del 3/9/10, entre muchos otros).

Por otra parte, es criterio de la Sala que los derechos originados en los principios del ordenamiento procesal son tan respetables y dignos de protección como los emanados de resoluciones que deciden cuestiones de fondo, por lo que resulta obvio reconocer que el debido acatamiento al principio de preclusión impide toda reapertura del debate sobre asuntos definitivamente consolidados durante la sustanciación de la causa (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 159.485 del 13/11/79 y sus citas; c. 231.696 del 5/3/80, c. 138.393 del 19/10/93, c. 169.213 del 24/4/95, c. 173.907 del 17/7/95 y, c. 561.904 del 3/9/10, entre muchos otros).

Este principio se configura cuando respecto de una determinada cuestión se ha cerrado la sustanciación debido al ejercicio o pérdida de la correspondiente facultad procesal que tenían las partes para sustentar sus pretensiones. Es decir, ya no puede volverse sobre ella, por haberse “consumado” dicha facultad (conf. Palacio Lino E., “Derecho Procesal Civil”, tº. I, nº 34, con cita de Chiovenda en nº 97, pág. 284/7; C.N.Civil, Sala “B”, E.D. 85-708; esta Sala, c. 105.630 del 13/2/92, c. 117.775 del 17/9/92, c. 124.118 del 22/3/94, c. 211.342 del 4/4/97 y c. 556.321 del 3/6/10, entre muchos otros).

De allí que teniendo en cuenta, además, que el tribunal de apelación está facultado para examinar de oficio la procedencia del recurso, así como las formas en que se ha concedido, pues sobre el punto no está obligado ni por la conformidad de las partes ni por la resolución del juez de grado (conf. Fassi, Santiago, “Código Procesal



Civil y Comercial de la Nación, Anotado, Comentado y Concordado”, tº. II, pág. 468 y 572; C.N.Civil, esta Sala, c. 27.643 del 6/6/88 y antecedentes allí citados, c. 134.706 del 27/7/93, c. 145.599 del 21/3/94, c. 174.279 del 29/6/95, c. 211.342 del 4/4/97 y c. 544.542 del 26/11/09, entre muchos otros), corresponde declarar mal concedido el recurso de apelación interpuesto a fs. 227, contra el decisorio de fs. 225 último párrafo.

Por ello; **SE RESUELVE**: I. Revocar la resolución de fs. 144 vta./145 vta. punto VII. Las costas de Alzada se imponen a la vencida (art. 69 del Código Procesal). II. Declarar mal concedido el recurso de apelación interpuesto a fs. 227, contra el decisorio de fs. 225 último párrafo. Con costas de Alzada a la vencida (art. 69 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.-

