



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

78617/2014

LEDESMA, CLAUDIA ALEJANDRA c/ SANCHEZ MEDRANO,  
MARISOL Y OTROS s/ DESALOJO: INTRUSOS

Buenos Aires, de marzo de 2016.- FT

**Y VISTOS; CONSIDERANDO:**

I.- Contra el decisorio de f. 133, por medio del cual el juez de la anterior instancia desestimó el desalojo anticipado solicitado, alza sus quejas la apelante. Los fundamentos del recurso de apelación concedido a f. 137 lucen agregados a fs. 138/141.

El *a quo* denegó la cautelar solicitada con sustento en la falta de verosimilitud del derecho invocado, máxime teniendo en cuenta que “se está en presencia de medidas coincidentes con la pretensión esgrimida”; evocó precedentes de la Corte Suprema a fin de fortalecer su postura.

II.- El art. 680 *bis* del Código Procesal autoriza la entrega inmediata del inmueble al actor, luego de trabada la litis, si el derecho fuere verosímil y previa caución por los eventuales daños y perjuicios que la medida pudiera irrogar.

En efecto, la medida procede cuando media relevante verosimilitud del derecho como vía para evitar abusos de la defensa con propósitos dilatorios, permitiendo la operatividad de todas las garantías constitucionales vinculadas al proceso, en especial la tutela efectiva y oportuna de los derechos. Dicho fundamento se encuentra implícito en los arts. 375 del Código Civil y 616 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, y la *ratio legis* de estas normas radican en que la garantía de la defensa debe compatibilizarse con el derecho a una rápida y eficaz decisión jurisdiccional, que haga real el postulado constitucional de afianzar la justicia (conf. CNCiv., Sala M, *in re* “Soldati, Leandro c/ Ocupantes Fraga s/ desalojo”, del 24/02/09).

Entonces la medida de desocupación inmediata que el juez puede disponer a pedido de la parte interesada -previo análisis de las circunstancias obrantes en el expediente- reviste carácter de cautelar, dado que tiene como objeto el aseguramiento de la sentencia de condena de desalojo que se pudiere dictar. Y tiene la particularidad de que también es provisionalmente innovativa desde que se produce un desplazamiento de la tenencia del inmueble que estaba en manos del demandado hacia las del actor, cuyo



derecho se consolidará, según fuere el resultado de la sentencia (conf. Kenny Héctor Eduardo, “Desocupación inmediata del inmueble en el desalojo-ley 24.588”, publicado en ED-198, p. 609).

La verosimilitud del derecho a efectos de que opere la desocupación inmediata se configura cuando queda acreditada *prima facie* la legitimación para obrar en el actor como titular de una relación sustancial y que se ha configurado, por lo menos, en algún grado de apariencia, la *causa petendi* (conf. Kenny, Héctor Eduardo, op. cit.).-

En el caso debe evaluarse la credibilidad de la pretensión, así como el sustento de la defensa, y la posibilidad de que cada una de dichas posturas pueda ser probada en el proceso.

Como corolario de lo expuesto, sin desconocer -se reitera- el cuestionamiento a la legitimación mencionado, ni adelantar opinión sobre el fondo de la cuestión, este Tribunal considera que se encuentra acreditada *prima facie* la verosimilitud del derecho invocado; valorando ello con el grado de provisionalidad con que debe ponderarse todo lo concerniente al otorgamiento de medidas cautelares. Es que, como es sabido, el requisito de verosimilitud del derecho no debe ser interpretado con criterio restrictivo; es decir, no se requiere la prueba acabada de que el derecho exista como una incontrastable realidad, sino la mera apariencia de buen derecho (conf. esta Sala, 19/5/95, in re “Ricciardi, José c/Doll Toys S.A. y otro”; entre muchos otros), extremo que, pese a las alegaciones formuladas en la pieza de responde por la presentante de fs. 72/76, se encuentra acreditado en el caso con la apreciación conjunta de los elementos aportados al proceso.

III.- Es sabido que el Tribunal está facultado para graduar la calidad y el monto de la caución real atendiendo a la mayor o menor verosimilitud del derecho invocado, según un juicio provisional sobre las concretas particularidades de la causa y los elementos incorporados a ella (conf. CFed.CivCom, II,28/8/97 LL11/11/97). La graduación de la contracautela debe corresponderse 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. Es decir que el juez debe tener en cuenta la verosimilitud del derecho invocado, el carácter de la medida cautelar y el valor afectado (CNCiv. Sala E, 4/7/94, en LL, del 21/7/95; íd.í d. 5/11/95 LL 6/6/96). A tal fin es menester analizar no sólo la presencia de los genéricos presupuestos cautelares, sino además la magnitud del menoscabo patrimonial que a la postre puede derivarse; su





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

monto no debe ser tan gravoso que torne ilusorio el derecho del peticionario de la medida (conf. CCom , Sala “A”, 25/6/96. en LL, del 26/9/96).-

Consecuentemente, valorando las particularidades que el caso presenta, estado procesal y que como consecuencia de la medida el demandado deberá dejar el inmueble locado antes de que el órgano judicial emita un pronunciamiento definitivo y ponderando prudencialmente los eventuales perjuicios que pudieran suscitarse en el caso de que se concluya que la medida se solicitó sin derecho, habrá de disponerse que la actora preste, previamente, una caución real de pesos sesenta mil (\$ 60.000), que no podrá ser constituida sobre el inmueble objeto de desahucio, ya que debe constituir una garantía suficiente.

Por ello, **SE RESUELVE:** revocar la resolución apelada de f. 133; y disponer el desalojo anticipado del inmueble objeto de estos obrados, previa caución real que se fija a cargo de la parte actora por el importe de pesos sesenta mil (\$ 60.000), en los términos del considerando III.

Regístrese, protocolícese y publíquese. Fecho, devuélvase, encomendando la notificación de la presente en la instancia de grado.-

5

6

4

